

# FONCIA PIERRE RENDEMENT

Société Civile de Placements Immobiliers

---



## *NOTE D'INFORMATION ET STATUTS*

*10<sup>ème</sup> Augmentation de Capital*



# SOMMAIRE

## NOTE D'INFORMATION

<b>INTRODUCTION</b>	<b>page 7</b>
Historique	page 7
Politique d'investissement et objectifs	page 8
Responsabilité des associés	
<b>CHAPITRE I : CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS</b>	<b>page 8</b>
<b>A. Capital social et Parts sociales</b>	page 8
1. Capital social statutaire	
2. Valeur nominale de la part	
3. Forme des parts	
4. Prime d'émission	
<b>B. Modalités de fixation du prix de la part</b>	page 9
1. Détermination du prix des parts en période d'augmentation de capital	
2. Détermination du prix des parts hors période de souscription	
3. Calcul du prix d'émission	
4. Informations complémentaires liées à l'augmentation du capital	
<b>C. Modalités de souscription et de versement</b>	page 9
1. Composition du dossier de souscription	
2. Modalités de versement	
3. Lieu de souscription et de versement	
<b>D. Conditions de souscription de la dixième augmentation de capital</b>	page 10
<b>CHAPITRE II : MODALITES DE SORTIE</b>	<b>page 10</b>
<b>A. Dispositions générales</b>	page 10
1. Registre des Associés	
2. Pièces à envoyer à la Société	
3. Répartition des revenus lors d'une cession de parts	
4. Les droits d'enregistrement	
5. La société ne garantit pas la revente des parts	
<b>B. Cessions avec intervention de la Société de Gestion</b>	page 11
1. Registre des ordres d'achat et de vente	
2. Transmission des ordres d'achat et de vente	
3. Confrontation et prix d'exécution	
4. Délai de versement des fonds	page 12
5. Blocage du marché des parts	
<b>C. Cessions sans intervention de la Société de Gestion</b>	page 12
<b>CHAPITRE III : FRAIS</b>	<b>page 12</b>
1. Commission de souscription	
2. Commission de gestion	
3. Commission de cession de parts ou de mutation à titre gratuit	page 13
<b>CHAPITRE IV : FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE</b>	<b>page 13</b>
<b>A. La société Foncia Pierre Rendement</b>	page 13
1. Régime des Assemblées	
2. Répartition des bénéfices / acomptes	page 14
3. Politique de gestion des gros travaux	
4. Conventions particulières	
5. Démarchage et publicité	
6. Modalités d'information	page 15
<b>B. Les Associés, régime fiscal</b>	page 15
1. Revenus	
2. Les plus-values de cession	page 16
3. Les prélèvements divers	page 17
<b>CHAPITRE V : ADMINISTRATION, CONTRÔLE, INFORMATION DE LA SOCIETE</b>	<b>page 18</b>
<b>A. La Société - Foncia Pierre Rendement</b>	
<b>B. Administration de la Société de Gestion</b>	
<b>C. Composition du Conseil de Surveillance</b>	page 19
<b>D. Commissaire aux Comptes</b>	
<b>E. Expert immobilier</b>	
<b>F. Dépositaire</b>	
<b>G. Information</b>	
<b>VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS</b>	<b>page 20</b>

## STATUTS

pages 21 à 31



*NOTE D'INFORMATION*

### **Entrée en vigueur de la directive AIFM**

La Directive AIFM entrée en vigueur le 22 juillet 2013, a été transposée à cette date dans le Code Monétaire et Financier et a provoqué les dernières modifications du règlement général de l'Autorité des marchés financiers en février 2014. Cette directive a estimé que les SCPI étaient bien des Fonds d'Investissement Alternatifs, dans la catégorie des OPC, et par là-même soumises à ses dispositions. La mise en conformité avec cette directive devant se faire avant le 22 Juillet 2014.

Nous souhaitons toutefois vous rappeler que cette Directive permet un renouveau des SCPI :

#### **1) en matière d'activité :**

- elles peuvent dorénavant exercer une activité bien plus large qu'auparavant, allant même jusqu'à des prises de participation dans des SCI, des SCPI, des OPC de droit français ou étranger ;
- la durée minimale de détention des actifs passe de 6 à 5 années, avec possibilité de revente sans délai des actifs dans la limite annuelle de 2 % de la valeur vénale du patrimoine, ce qui permet une meilleure dynamique de gestion ;
- les plafonds annuels des travaux d'agrandissement ou de reconstruction sont portés à 15 % TTC de la valeur vénale du patrimoine immobilier de la SCPI concernée ;

#### **2) en matière de transparence :**

- Désormais toutes les commissions doivent être portées à la connaissance des souscripteurs, dans les statuts ou la notice d'émission, et c'est à ce titre que les commissions d'acquisition et de cession d'actifs immobiliers, et de suivi et pilotage de la réalisation des travaux immobiliers ont été spécifiquement créées ;
- les modalités de désignation des membres du conseil de surveillance font l'objet de dispositions précises et les mandats sont limités à trois ans, renouvelables.

#### **3) en matière de protection :**

- les SCPI sont obligées de désigner un dépositaire, qui aura comme mission de suivre en toute indépendance les flux de liquidité (notamment les investissements et les souscriptions), de conserver les actifs, de certifier l'inventaire et de contrôler la régularité des décisions de la SCPI et de la décision de gestion ;
- les sociétés de gestion de SCPI doivent obtenir un agrément de société de gestion de portefeuille qui implique des contrôles plus stricts, tant en matière de conformité et de contrôle interne que de gestion des risques ou des conflits d'intérêts, ce qui génère un coût important pour la société de gestion, tant du point de vue du renforcement de son effectif salarié que du point de vue de son obligation de régler les honoraires d'un organisme indépendant chargé de l'assister pour assurer à l'AMF qu'elle est en conformité permanente avec l'ensemble des nouvelles obligations et procédures mises à sa charge.

**Pour la Société de Gestion,  
FONCIA PIERRE GESTION  
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER  
Directeur Général**

## INTRODUCTION

### Historique

La SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT a été créée le 4 Juillet 1990 sous le nom de GEORGE V RENDEMENT par la société EXPERT ET FINANCE et par la société ROCHER GERANCE SA.

La Société de Gestion FONCIA PIERRE GESTION (groupe FONCIA) a repris la gérance de la SCPI à compter du 1<sup>er</sup> juillet 1998.

FONCIA PIERRE RENDEMENT est régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents, et par les statuts.

Le capital social de la SCPI GEORGE V RENDEMENT a été clôturé le 31 décembre 1994 date de la modification de celle-ci en société à capital fixe. Elle a reçu le visa COB n°94-35 en date du 11 octobre 1994. Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 25 juin 2001, le capital social a été réduit de 7.075.473,39 euros pour le ramener de 22.859.425,23 euros à 15.784.000 euros, représenté par 39.460 parts de 400 euros.

Lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 26 novembre 2002, les associés de la SCPI ont approuvé l'opération de fusion-absorption avec les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT, par laquelle la SCPI GEORGE V RENDEMENT a absorbé ces trois SCPI. Ces dernières ont été dissoutes de plein droit et il n'a été procédé à aucune opération de liquidation étant donné que la totalité de leur patrimoine a été transmis à la SCPI GEORGE V RENDEMENT. A cette date, les associés ont également approuvé le changement de dénomination de la SCPI nouvellement désignée FONCIA PIERRE RENDEMENT ainsi que la transformation de la société en société à capital variable, devenue société à capital fixe, par décision d'assemblée générale extraordinaire du 23 juin 2003. Consécutivement à cette fusion, le capital de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT clôturé le 31 décembre 2002 est de 27.754.400 euros soit une valeur nominale de 400 euros par part, 844 associés détiennent 69.386 parts.

\*\*\*\*\*

Date de l'AGE	Approbation de porter le capital		OUVERTURE DE CAPITAL							CAPITAL APRES CLOTURE		
	De	à	N°	Nbre de parts	Déplafonnement	Date d'ouverture	Date de clôture	Capitaux collectés	Valeur nominale	Capital statutaire	Nbre de parts	Nbre d'associés
23/06/2003	27.754.400	33.754.400	1	15.000	5.000	01/12/2003	22/11/2004	11.400.000	400	35.754.400	89.386	1.184
23/06/2004	33.754.400	43.754.400	2	20.000		04/04/2005	21/10/2005	12.300.000	400	43.754.400	109.386	1.384
27/05/2005	43.754.400	59.754.400	3	20.000		03/04/2006	26/09/2006	13.500.000	400	51.754.400	129.386	1.574
05/06/2007	59.754.400	79.754.400	4	20.000		02/04/2007	27/07/2007	14.300.000	400	59.754.400	149.386	1.775
			5	25.000		03/03/2008	26/10/2009	19.125.000	400	69.754.400	174.386	2.083
			6	20.000		* Prorogée jusqu'au 31/12/2009						
						28/12/2009	20/05/2010	15.600.000	400	77.754.400	194.386	2.439
25/06/2010	79.754.400	99.794.400	7	20.000		27/12/2010	10/02/2011	16.000.000	400	85.754.400	214.386	2.636
			8	30.000		02/04/2012	20/07/2012	25.800.000	400	97.754.400	244.386	3.094
26/06/2012	99.754.400	123.754.400	9	30.000		11/03/2013	31/10/2013	26.550.000	400	109.754.400	274.386	3.681
27/06/2013	123.754.400	143.754.400										

Les capitaux collectés ont permis de réaliser les investissements suivants sur la 9<sup>ème</sup> augmentation de capital :

- Acquisition en date du 30/04/2013 de 198,81 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 2 boulevard Oudry à CRETEIL (94) pour un montant de 778.828 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 28/05/2013 de 272,83 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 20 rue de l'Eglise à PORNIC (44) pour un montant de 542.250 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/05/2013 de 1.897,68 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 560 avenue du Maréchal Foch à TOULON (83) pour un montant de 2.917.668 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/05/2013 de 543,93 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 63 rue Saint Laud / 65 rue Plantagenet à ANGERS (49) pour un montant de 1.539.267 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/05/2013 de 811 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés Zac de la Croix Blanche à STE GENEVIEVE DES BOIS (91) pour un montant de 2.646.239 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 24/10/2013 de 276,34 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 29 avenue Lucien René Duchesne à LA CELLE ST CLOUD (78) pour un montant de 1.567.500 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 29/11/2013 de 60,63 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 22 rue de la Tour Maubourg à CANNES (06) pour un montant de 972.000 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 18/12/2013 de 850,29 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 14 rue de la Pinauderie à ST CYR SUR LOIRE (37) pour un montant de 1.183.000 € droits et frais inclus.

- Acquisition en date du 23/12/2013 de 504,70 m<sup>2</sup> carrez de locaux commerciaux situés 29 boulevard Malesherbes à PARIS (8<sup>ème</sup>) pour un montant de 3.564.400 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 28/01/2014 de 400 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux situés Centre Commercial Grand Val à L'ISLE ADAM (95) pour un montant de 879.600 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 31/03/2014 de 911 m<sup>2</sup> d'une école de commerce située 40 rue du Chemin Vert à PARIS (11<sup>ème</sup>) pour un montant de 5.459.920 € droits et frais inclus.
- Acquisition en date du 08/04/2014 de 810 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux situés 346 rue du Général Leclerc à FRANCONVILLE (95) pour un montant de 3.558.400 € droits et frais inclus.

**Le montant des acquisitions réalisées est de 25.609.072 euros, représentant la totalité des fonds disponibles aux investissements immobiliers, soit 24.426.000 euros des 30.000 parts souscrites lors de la neuvième augmentation de capital clôturée le 31 Octobre 2013.**

### **Politique d'investissement**

La vocation de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est de permettre aux épargnants, quelle que soit leur capacité d'investissement, d'avoir la possibilité d'investir dans un patrimoine immobilier de locaux commerciaux.

Pour cela, l'objectif de la SCPI est de poursuivre son développement en continuant sa politique d'investissement principalement dans les murs de boutique de qualité situés à Paris, en région parisienne ou dans les grandes métropoles de province afin de mieux dimensionner la SCPI dans un marché où la concentration s'est encore accélérée ces dernières années et où la taille est devenue un des critères majeurs de sélection des souscripteurs, assurant une plus grande répartition des risques locatifs.

**Les associés de la SCPI, réunis en assemblée générale mixte en date du 26 juin 2012, ont approuvé le nouveau capital statutaire maximum de la société fixé à 200.000.000 euros soit 500.000 parts de 400 euros.**

Il est rappelé que les associés de la SCPI, réunis en assemblée générale mixte du 26 juin 2012 et du 27 juin 2013, ont approuvé l'ouverture d'une ou plusieurs augmentations de capital portant le capital nominal de 99.754.400 euros à 143.754.400 euros, par la création de 110.000 parts nouvelles. Ils portaient ensemble sur chacune des Assemblées près de 96 % des parts exprimées.

Par ailleurs, lors de l'assemblée générale du 26 juin 2014, les associés ont autorisé la gérance à contracter des emprunts dans une limite globale de 20 millions d'euros et ce, conformément à l'article L 214-101 du code monétaire et financier.

### **Responsabilité des associés**

La responsabilité des associés ne peut être mise en cause que si la société civile a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La société a souscrit un contrat d'assurance garantissant sa responsabilité civile du fait des immeubles dont elle est propriétaire.

## **CHAPITRE I :**

### **CONDITIONS GENERALES DE SOUSCRIPTION DES PARTS**

#### **A. CAPITAL SOCIAL ET PARTS SOCIALES**

##### **1. CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE**

Le capital social statutaire maximum est fixé à 200.000.000 d'euros, soit 500.000 parts de 400 euros sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le capital social statutaire est le montant en deçà duquel les souscriptions de parts pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

Au 31 décembre 2013, le capital social nominal de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est de 109.754.400 euros représenté par 274.386 parts de 400 euros.

##### **2. VALEUR NOMINALE DE LA PART**

La valeur nominale de la part est fixée à quatre cents euros (400 euros).

##### **3. FORME DES PARTS**

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables. A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés. Précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les parts nouvellement émises sont, dès leur création, soumises à toutes les dispositions statutaires. Elles sont entièrement assimilées aux parts antérieurement créées dès leur mise en jouissance (cf. page 9 et 10).

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'associé devra présenter à la société de gestion une attestation de perte signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

##### **4. PRIME D'EMISSION**

La valeur nominale de la part soit 400 euros, est augmentée d'une prime d'émission dont le montant peut varier dans le temps.

Le montant de cette prime d'émission a pour effet de contribuer à préserver les droits des associés anciens en fonction de la valorisation du patrimoine.

Pour chaque augmentation de capital, le montant de la prime d'émission est fixé par la société de gestion et indiqué sur le bulletin trimestriel d'information.

Les droits de chaque Associé résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des Associés de la Société.



## **B. MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE LA PART**

### **1. DETERMINATION DU PRIX DES PARTS EN PERIODE D'AUGMENTATION DE CAPITAL**

En période d'augmentation du capital, conformément à l'article L 214-96 du Code Monétaire et Financier, il ne peut-être procédé à la création de parts nouvelles, tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L 214-93 du code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

Le prix de souscription des parts est déterminé sur la base de la valeur de reconstitution définie à l'article L 214-109 du Code Monétaire et Financier. Il doit être compris entre la valeur de reconstitution minorée de 10% et la valeur de reconstitution majorée de 10 %, sauf autorisation délivrée par l'Autorité des Marchés Financiers. La valeur de reconstitution établie au 31 décembre 2013 et approuvée par l'Assemblée Générale du 26 Juin 2014 s'élevant à 846,30 euros, le prix de la part doit être compris entre **761,67 Euros** et **930,93 Euros**.

### **2. DETERMINATION DU PRIX DES PARTS HORS PERIODE DE SOUSCRIPTION**

Voir "Chapitre II : Modalités de sortie".

### **3. CALCUL DU PRIX D'EMISSION**

Pour établir la valeur de reconstitution de la part, la société de gestion tient compte des éléments suivants :

Valeurs au 31 décembre 2013	Pour 274.386 parts en Euros	Pour une part en Euros
Valeur expertisée du patrimoine HD	190.001.600,00	692,46
+ Valeur nette des autres actifs	11.853.804,65	43,20
<b>= Valeur de réalisation de la société</b>	<b>201.855.404,65</b>	<b>735,66</b>
+ Frais et droits d'acquisition	11.780.099,10	42,93
+ Commission de souscription à 8 % HT	18.577.000,33	67,70
<b>= Valeur de reconstitution de la société approuvée en assemblée générale du 26 juin 2014</b>	<b>232.212.504,08</b>	<b>846,30</b>

**Le prix de souscription de la part** défini selon les critères ci-dessus **est fixé à 910 Euros** commission de souscription incluse.

### **4. INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES LIEES A L'AUGMENTATION DE CAPITAL.**

#### **a) TAUX DE RENDEMENT INTERNE**

Le Taux de Rendement Interne permet de mesurer la rentabilité d'un investissement sur une période donnée, tenant compte du prix d'acquisition de la première année considérée et de la valeur de retrait au 31 décembre de la dernière année. Le TRI intègre également les revenus distribués avant imposition sur la période considérée.

Sur 5 ans (2008/2013)	Sur 10 ans (2003/2013)	Sur 15 ans (1998/2013)	Sur 20 ans (1993/2013)
6,81 %	10,27 %	12,39 %	5,06 %

Les valeurs prises en compte de 1993 à 2001 pour le calcul du TRI, sont les valeurs de la SCPI Georges V Rendement qui a absorbé les SCPI FININPIERRE 3, REVENU BOUTIQUE et PIERRE RENDEMENT devenue la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT en date du 1<sup>er</sup> Juillet 2002.

Les performances passées ne présagent pas des performances à venir.

### **b) EVOLUTION DU PRIX DE LA PART ACQUEREUR MOYEN PONDERE, DES DIVIDENDES VERSES, DU TAUX DE DISTRIBUTION SUR VALEUR DE MARCHÉ ET DU REPORT A NOUVEAU PAR PART DES CINQ DERNIERES ANNEES.**

	2009	2010	2011	2012	2013
Prix de la part acquéreur moyen en Euros	766,58	785,14	803,16	859,82	884,89
Dividendes en Euros	45,90	46,50	46,50	46,80	46,80
Taux de distribution sur valeur de marché % (1)	5,99 %	5,92 %	5,79 %	5,44 %	5,29 %
Report à nouveau en Euros (2)	11,16	10,26	9,54	9,47	8,47

(1) Dividende versé au titre de l'année rapporté au prix de la part acquéreur moyen de la même année.

(2) Y compris l'affectation du résultat de l'exercice.

### **c) MARCHE SECONDAIRE**

Date de confrontation	Prix de vente ou valeur de marché	Prix d'achat ou valeur acquéreur	Volume de parts échangées	Parts en attente de vente en fin de période	Parts en attente d'achat en fin de période
20.01.14	797,00	884,51	133	602	0
20.02.14	795,00	882,29	79	1 134	0
20.03.14	796,53	883,99	443	691	0
22.04.14	797,44	885,00	379	435	0
20.05.14	797,44	885,00	413	131	0
20.06.14	797,44	885,00	131	28 <sup>(1)</sup>	0

(1) un ordre de 28 parts enregistré en date du 16/05/14 à une valeur net vendeur par part de 797,44 €.

Conformément à l'article L 214-96- 3<sup>ème</sup> alinéa du code monétaire et financier : « Il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que le capital initial n'a pas été intégralement libéré et tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant sur le registre prévu à l'article L. 214-93 depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs. »

## **C. MODALITES DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

### **1. COMPOSITION DU DOSSIER DE SOUSCRIPTION**

Le dossier de souscription remis, préalablement à la souscription, à tout nouveau souscripteur devra comprendre :

- la dernière note d'information ayant reçu le visa de l'Autorité des Marchés Financiers,
- les statuts de la SCPI en vigueur,
- le rapport annuel du dernier exercice,
- le bulletin trimestriel d'information en vigueur à la date de la souscription,
- le bulletin de souscription qui comporte les conditions de l'émission en cours. Toute souscription de parts est constatée dans le bulletin de souscription daté et signé par le souscripteur ou son mandataire qui écrit en toutes lettres le nombre de titres souscrits. Un exemplaire du bulletin lui est remis.

### **2. MODALITES DE VERSEMENT**

Les parts souscrites en numéraire sont libérées intégralement lors de la souscription de leur montant nominal et de la totalité de la prime d'émission, à compter de l'encaissement des fonds correspondants.

Par ailleurs, les parts souscrites à l'aide d'un financement à crédit ne seront validées qu'après encaissement des fonds correspondant à la totalité du prix de souscription. Les parts qui ne seront pas intégralement payées à la date de clôture de la présente augmentation de capital, ne seront pas validées et pourront être remplacées par des souscriptions payées comptant.

### **3. LIEU DE SOUSCRIPTION ET DE VERSEMENT**

Les souscriptions et les versements seront reçus au siège social de la société de gestion Foncia Pierre Gestion, 13 avenue Lebrun à Antony 92188 cedex.

## **D. CONDITIONS DE SOUSCRIPTION DE LA DIXIEME AUGMENTATION DE CAPITAL**

### **• Objectifs de cette augmentation de capital :**

La présente augmentation de capital doit permettre de réaliser conformément aux objectifs soumis au Conseil de Surveillance, des investissements immobiliers de qualité situés en région parisienne ou dans les grandes métropoles de province, permettant de dynamiser en l'élargissant le patrimoine existant de la société.

### **• Montant de la 10<sup>ème</sup> augmentation de capital :**

La 10<sup>ème</sup> augmentation de capital d'un montant nominal de 14.000.000 euros par l'émission de 35.000 parts nouvelles est destinée à porter le capital social nominal de 109.754.400 euros à 123.754.400 euros, elle se fera dans les conditions exposées ci-après :

### **• Prix d'émission :**

- nominal 400 euros
- prime d'émission 510 euros
- Soit par part 910 euros

### **• Commission de souscription :**

Conformément à l'article 20 point 2 des statuts, la commission de souscription pour cette augmentation de capital, s'élèvera à 8 % HT et TTI, soit 72,80 euros HT et TTI par part souscrite.

### **• Date d'ouverture :** 28 Juillet 2014

### **• Date de clôture de l'augmentation :** 27 Juillet 2015

### **• Clôture anticipée :**

L'augmentation de capital pourra être close par anticipation dès que le montant aura été intégralement souscrit. Néanmoins si des opportunités d'investissement se présentaient conformes aux objectifs décrits précédemment, la Société de Gestion se réserve la possibilité de dé plafonner l'augmentation de capital en cours, dans la limite de 20 % de celle-ci.

### **• Date d'entrée en jouissance :**

Les parts souscrites avant la fin d'un mois donné porteront jouissance à compter du 1<sup>er</sup> jour du 3<sup>ème</sup> mois suivant celui au cours duquel la souscription aura été enregistrée.

### **• Minimum de souscription conseillé :** 5 parts

### **• Marché des parts :**

Pendant la période d'émission des parts, la société de gestion enregistrera les ordres d'achat et de vente et procédera le dernier jour ouvré de chaque mois à 12 heures à la détermination du prix d'exécution. Pendant cette même période, la société de gestion veillera à ce que les investisseurs puissent souscrire des parts dans le cadre de l'augmentation de capital ou acquérir des parts sur le marché organisé des parts à des conditions financières proches en tenant compte des frais d'acquisition sur le marché organisé et de l'incidence du différé de jouissance des parts émises.

## **CHAPITRE II : MODALITES DE SORTIE**

Les parts peuvent être cédées :

- soit avec l'intervention de la société de gestion.
- soit directement à un acquéreur de son choix sans l'intervention de la société de gestion, dans le cadre d'une transaction de gré à gré.

## **A. DISPOSITIONS GENERALES**

### **1. REGISTRE DES ASSOCIES**

Toute transaction donne lieu à une inscription sur le registre des associés tenu au siège social de la société qui est réputée constituer l'acte de cession écrit prévu par l'article 1865 du code civil. Le transfert de propriété qui en résulte est opposable, dès cet instant, à la société et aux tiers. La société de gestion garantit la bonne exécution de ces transactions.

### **2. PIECES A ENVOYER A LA SOCIETE**

Toute mutation de part sera considérée valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des Associés.

Cette inscription sera enregistrée par la société de gestion après avoir :

- a. opéré le rapprochement des ordres de vente et d'achat et déterminé une valeur de marché s'y rapportant, (cf. cession avec intervention de la société de gestion).
- b. réceptionné le formulaire de cession de parts signé du vendeur et de l'acheteur, et la justification du paiement des droits d'enregistrement en cas de cession sans intervention de la société de gestion.

Les certificats nominatifs doivent être restitués à la société de gestion.

### **3. REPARTITION DES REVENUS LORS D'UNE CESSION DE PARTS**

Conformément à l'article 15 des statuts de la SCPI, la date d'entrée en jouissance des parts est fixée pour l'acquéreur au premier jour du mois qui suit l'inscription de la cession au registre des associés. Les acomptes sur dividendes afférents au trimestre au cours duquel s'effectue le transfert de part sont répartis entre vendeur et acquéreur « prorata temporis » compte tenu de la date d'entrée en jouissance attribuée aux parts cédées.

### **4. LES DROITS D'ENREGISTREMENT**

Les cessions donnent lieu, même si elles ne sont pas constatées dans un acte, à un droit d'enregistrement dont le montant est actuellement de 5 % du prix d'exécution depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts.

### **5. LA SOCIETE NE GARANTIT PAS LA REVENTE DES PARTS**

## **B. CESSIONS AVEC INTERVENTION DE LA SOCIETE DE GESTION**

### **1. REGISTRE DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE**

Les ordres d'achat et de vente sont à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société.

Conformément aux dispositions de l'article R 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les ordres d'achat peuvent être assortis d'une durée de validité.

Le donneur d'ordre peut préciser que son ordre ne donnera lieu à transaction que s'il est satisfait en totalité.

La durée de validité des ordres court à compter de la date d'inscription sur le registre. Lorsque la durée de validité d'un ordre expire au cours d'une période de confrontation, cet ordre ne participe pas à cette confrontation. Il est réputé caduc à la date de clôture de la période précédente.

La modification d'un ordre inscrit emporte la perte de son rang d'inscription lorsque le donneur d'ordre :

- augmente la limite de prix s'il s'agit d'un ordre de vente ou la diminue s'il s'agit d'un ordre d'achat,
- augmente la quantité de parts,
- modifie le sens de son ordre.

### **2. TRANSMISSION DES ORDRES D'ACHAT ET DE VENTE**

#### ⇒ **Pour les vendeurs :**

Les associés désirant céder leurs parts doivent adresser à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un **ordre de vente** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts mises en vente, le prix minimum de vente souhaité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

**L'ordre doit être accompagné** de la copie recto-verso de la carte nationale d'identité du ou des signataires ainsi que de la copie **du bulletin de souscription** ou une attestation sur l'honneur précisant la date et la valeur d'acquisition des parts, à défaut, la demande de vente ne pourra être prise en compte.

Si les parts cédées donnent lieu à taxation sur les plus values immobilières, le produit de la vente sera versé au cédant déduction faite du montant de l'impôt acquitté par la société de gestion pour son compte.

#### ⇒ **Pour les acheteurs :**

Les personnes désirant acheter des parts doivent adresser à la société de gestion par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, un **ordre d'achat** précisant le nom du demandeur, le nombre de parts, le prix maximum tous frais inclus à payer, sa durée de validité et la mention de la possibilité d'exécution partielle ou non de l'ordre.

**L'ordre doit être accompagné** du règlement ainsi que du document « déclaration de provenance de fonds ».

L'acquéreur acquitte les droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et la commission d'intervention de la gérance de 5 % HT soit 6 % TTC (au taux de TVA actuellement en vigueur) sur la valeur de marché.

Les ordres de cession ou d'acquisition de parts sont horodatés puis inscrits sur le registre. La société de gestion accusera réception de l'ordre et du rang sur le registre. Tout ordre passé est exécutable.

Toutefois, les ordres d'annulation ou de modification peuvent intervenir dans les mêmes conditions de forme, sous réserve que ceux-ci soient reçus au plus tard la veille de la confrontation.

### **3. CONFRONTATION ET PRIX D'EXECUTION**

#### ⇒ **Confrontation :**

Les ordres d'achat et de vente sont confrontés périodiquement à intervalle régulier et heure fixe pour déterminer un prix d'exécution unique qui sera celui auquel peut être échangée la plus grande quantité de parts. Le prix d'exécution est déterminé hors frais. La périodicité a été fixée à un mois.

Cette périodicité pourra être modifiée si les contraintes du marché l'imposent.

- En période d'ouverture de capital, la société de gestion procède le dernier jour ouvré du mois à 12 heures à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre.

- Hors période d'ouverture de capital, la société de gestion procède le 20 de chaque mois à 12 heures ou le 1<sup>er</sup> jour ouvré suivant (si le 20 du mois est un samedi, un dimanche ou un jour férié) à l'établissement du prix d'exécution par confrontation des ordres de vente et d'achat inscrits sur le registre.

#### ⇒ **Prix d'exécution :**

Les ordres sont exécutés par la Société de gestion, dès l'établissement du prix d'exécution, et à ce seul prix. Sont exécutés en priorité les ordres d'achat inscrits au prix le plus élevé et les ordres de vente inscrits au prix le plus bas. A limite de prix égale, les ordres les plus anciens sont exécutés.

Si plusieurs prix peuvent, au même instant, être établis sur la base de ce premier critère, le prix d'exécution est celui pour lequel le nombre de parts non échangées est le plus faible.

Dans le cas où ces deux critères n'auraient pas permis de déterminer un prix unique, le prix d'exécution est le plus proche du dernier prix d'exécution établi.

Les transactions ainsi effectuées sont inscrites sur le registre des associés.

**Le prix d'exécution ainsi que les quantités de parts échangées sont rendus publics le jour de l'établissement du prix par téléphone au 0810 69 79 04, ou sur notre site internet [www.foncia.com](http://www.foncia.com)**

En cas d'impossibilité d'établir un prix d'exécution, **la société de gestion publie dans les mêmes conditions qu'à l'alinéa précédent le prix d'achat le plus élevé et le prix de vente le plus faible**, accompagné pour chacun de ces prix des quantités de parts proposées.

#### 4. DELAI DE VERSEMENT DES FONDS

En cas de cession de parts, le montant correspondant est réglé par chèque ou par virement au vendeur dans un délai maximum de 15 jours à compter de la date de confrontation.

#### 5. BLOCAGE DU MARCHÉ DES PARTS

##### 1) *Ordres de vente insatisfaits*

Lorsque la société de gestion constate que les offres de vente inscrites depuis plus de douze mois sur le registre représentent au moins 10 % des parts émises par la société, elle en informe sans délai l'Autorité des Marchés Financiers

Dans les deux mois à compter de cette information, la société de gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire et lui propose la cession partielle ou totale du patrimoine et toute mesure appropriée.

##### 2) *Suspension de l'inscription des ordres - Annulation des ordres inscrits sur le registre*

La société de gestion peut, par décision motivée et sous sa responsabilité, suspendre l'inscription des ordres sur le registre après en avoir informé l'Autorité des Marchés Financiers.

Lorsque la suspension est motivée par la survenance d'un événement important susceptible, s'il est connu du public, d'avoir une incidence significative sur le prix d'exécution des parts ou la situation et les droits des associés, la société de gestion procède à l'annulation des ordres sur le registre et en informe individuellement les donneurs d'ordre ou les intermédiaires. La société de gestion assure, par tout moyen approprié, la diffusion effective et intégrale de cette décision motivée dans le public.

### **C. CESSIONS SANS INTERVENTION DE LA SOCIÉTÉ DE GESTION**

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les conditions de cession sont librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur. Le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts, et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros HT (à majorer du taux de TVA en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.

Les parties doivent toutefois en informer la société de gestion. Deux cas peuvent se présenter :

- 1) L'acquéreur est déjà associé, l'agrément de la société de gestion n'est pas nécessaire,
- 2) L'acquéreur n'est pas associé : la cession est soumise à l'agrément de la société de gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les noms, prénoms, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert (article L 214-97 du Code Monétaire et Financier).

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, elle est tenue dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

L'enregistrement de la transaction sera effectué par la société de gestion à réception du formulaire "cerfa 2759" de « déclaration de cession de parts sociales non constatée par un acte » enregistré auprès des services fiscaux, accompagné d'un chèque libellé à l'ordre de FONCIA PIERRE GESTION dont le montant correspond aux frais de dossier.

### **CHAPITRE III : FRAIS**

La société de gestion FONCIA PIERRE GESTION est rémunérée au titre de ses fonctions moyennant une rémunération statutaire.

#### **1. COMMISSION DE SOUSCRIPTION**

**Une commission de souscription**, fixée à 8 % HT et TTI, (soit 72,80 euros HT et TTI par part souscrite) du montant du capital d'origine et de chaque augmentation de capital (nominal plus prime d'émission). Cette commission est destinée à couvrir les frais de recherche et d'investissement des capitaux.

La société pourra prélever pour ses besoins, au fur et à mesure des souscriptions, les sommes correspondantes sur les fonds souscrits.

#### **2. COMMISSION DE GESTION**

**Une commission de gestion**, fixée à 10 % HT (soit 12 % TTC au taux de TVA actuellement en vigueur) du montant des produits locatifs HT calculée conformément à l'article 422-224 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers sur les produits locatifs HT encaissés, et sur les produits financiers. Cette commission couvre les frais administratifs et de gérance proprement dits ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part, à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres et leur répartition entre tous les associés, ainsi que la gestion de la société de gestion.

### **3. COMMISSION DE CESSIION DE PARTS OU DE MUTATION A TITRE GRATUIT**

Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5 % HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) sur la valeur de marché est prise en charge par l'acquéreur, il en est de même des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts, que la société de gestion acquittera à l'administration fiscale.
- En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, les conditions de cession étant librement débattues entre le vendeur et l'acquéreur, le cédant ou le cessionnaire s'acquitte des droits d'enregistrement de 5 % depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2006 selon l'article 726 du Code Général des Impôts et règle à la société de gestion les frais de dossier d'un montant de 100 Euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.
- En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 100 euros HT (à majorer de la TVA au taux en vigueur) par dossier, sont à régler à la société de gestion.

La société FONCIA PIERRE RENDEMENT règle tous les documents nécessaires à l'information des associés : bulletins d'informations, rapports annuels, documents et déclarations fiscales.

La société FONCIA PIERRE RENDEMENT supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux comptes, les frais d'expertise, les honoraires de dépositaire, les frais entraînés par les conseils et les assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du conseil de surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe 2 de l'administration pure de la société.

## **CHAPITRE IV :** **FONCTIONNEMENT DE LA SOCIETE**

### **A. LA SOCIETE** **FONCIA PIERRE RENDEMENT**

#### **1. REGIME DES ASSEMBLEES**

Aux fins d'approuver les comptes sociaux, les associés sont réunis en assemblée générale ordinaire dans les six mois qui suivent la fin de chaque exercice.

##### **a. ADMISSION**

Tous les associés ont le droit d'assister aux assemblées générales en personne ou par mandataire, celui-ci devant obligatoirement être choisi parmi les associés. Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent indiquer les noms, prénoms et domicile du mandant ainsi que le nombre de parts dont il est titulaire.

#### **b. CONVOCATION**

L'assemblée générale est convoquée par la société de gestion. A défaut, elle peut être convoquée :

- Par le Conseil de Surveillance,
- Par un Commissaire aux Comptes,
- Par un mandataire désigné en justice à la demande, de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- Par les liquidateurs.

Les associés sont convoqués par avis inséré dans le bulletin d'annonces légales obligatoires et par lettre simple adressée à chacun d'entre eux.

Toutefois, sous la condition d'adresser à la société de gestion le montant des frais de recommandation, les associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

#### **c. DELAI DE CONVOCATION**

Le délai entre la date d'insertion de l'avis de convocation ou la date de l'envoi des lettres, si cet envoi est postérieur, et la date de l'assemblée est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

#### **d. ORDRE DU JOUR ET INFORMATION DES ASSOCIES**

L'ordre du jour est fixé par la Société de Gestion ou à défaut par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée. Avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

- Le rapport de la Société de Gestion,
- Le ou les rapports du Conseil de Surveillance,
- Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- Le ou les formules de vote par correspondance ou par procuration,
- S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L 214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et du Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- Les noms, prénoms usuels et âge des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- Les emplois ou fonctions occupés dans la société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

#### **e. DISPOSITION COMMUNE RELATIVE A LA TELECOMMUNICATION ELECTRONIQUE**

Conformément aux dispositions de l'article R 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment demander à la Société, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

#### **f. INSCRIPTION DE PROJETS DE RESOLUTION A L'ORDRE DU JOUR**

Pour permettre aux associés de proposer des projets de résolution lors des assemblées générales, la société de gestion appliquera en la matière la réglementation de l'article R 214-138 II du Code Monétaire et Financier. Aux termes de cette réglementation, la possibilité pour les associés de déposer des projets de résolution est subordonnée à la possession d'une certaine fraction du capital social.

Le capital de la société étant supérieur à sept cent soixante mille Euros, les associés doivent représenter une fraction du capital social calculée en fonction d'un pourcentage dégressif, conformément au barème suivant :

- 4 % pour les sept cent soixante mille premiers Euros,
- 2,50 % pour la tranche de capital comprise entre 760.000 Euros et 7.600.000 Euros,
- 1 % pour la tranche de capital comprise entre 7.600.000 et 15.200.000 Euros,
- 0,50 % pour le surplus du capital.

La demande d'inscription de projets de résolution est adressée au siège social par lettre recommandée avec demande d'avis de réception vingt cinq jours au moins avant la date de l'Assemblée réunie sur première convocation. La demande est accompagnée du texte des projets de résolution, qui peuvent être assortis d'un bref exposé des motifs.

La société de gestion accuse réception des projets de résolution par lettre recommandée dans un délai de cinq jours à compter de cette réception. Les projets de résolution sont inscrits à l'ordre du jour et soumis au vote de l'assemblée.

#### **g. VOTE PAR CORRESPONDANCE**

Tout associé peut voter par correspondance, au moyen d'un formulaire adressé par la société de gestion.

Pour le calcul du quorum, la date après laquelle il ne sera plus tenu compte des formulaires reçus par la société ne peut être antérieure de plus de trois jours à la date de réunion de l'assemblée.

Toute abstention ou absence d'indication de vote sera assimilée à un vote défavorable à l'adoption de la résolution.

Le formulaire de vote par correspondance adressé à la société de gestion pour une assemblée vaut pour les assemblées successives convoquées avec le même ordre du jour.

#### **h. QUORUM**

Pour délibérer valablement, les assemblées générales réunies sur première convocation doivent se composer d'un nombre d'associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance détenant :

1. pour l'assemblée générale ordinaire qui statue sur toutes les décisions de sa compétence et en particulier sur les comptes de l'exercice écoulé, au moins le quart du capital social,
2. pour l'assemblée générale extraordinaire qui décide des modifications statutaires, au moins la moitié du capital social.

Lorsqu'une assemblée n'a pu valablement délibérer, faute de quorum requis, la deuxième assemblée est convoquée dans les mêmes formes que la première, l'avis de convocation et les lettres rappelant la date de la première assemblée.

#### **MAJORITE**

Chaque associé dispose d'un nombre de voix proportionnel à sa part dans le capital social.

Les décisions des assemblées générales sont prises à la majorité des voix dont disposent les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

#### **2. REPARTITION DES BENEFICES / ACOMPTES**

Les produits nets de la société constatés par l'inventaire annuel, déduction faite de tous frais généraux y compris la rémunération allouée à la société de gestion et au Conseil de Surveillance, de toutes les charges sociales, de tous les amortissements et de toutes les provisions, constituent les bénéfices nets.

L'assemblée générale détermine le montant des bénéfices distribués aux associés à titre de dividendes. Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. En outre, l'assemblée générale peut décider la mise en distribution des sommes prélevées sur les réserves dont elle a la disposition ; en ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont exercés. Tout dividende distribué en l'absence d'inventaire ou au moyen d'inventaire frauduleux constitue un dividende fictif.

Toutefois, ne constituent pas des dividendes fictifs, les acomptes à valoir sur les dividendes d'exercices clos ou en cours, répartis avant que les comptes de ces exercices aient été approuvés, lorsqu'un bilan, établi au cours ou à la fin, de l'exercice et certifié par un Commissaire aux Comptes, fait apparaître que la société a réalisé, au cours de l'exercice, après constitution des amortissements et provisions nécessaires, déduction faite, s'il y a lieu des pertes antérieures et compte tenu du report bénéficiaire, des bénéfices nets supérieurs au montant des acomptes.

#### **3. POLITIQUE DE GESTION DES GROS TRAVAUX**

Pour faire face aux divers travaux se révélant au cours d'un exercice, la société de gestion, en accord avec le commissaire aux comptes, constitue une provision pour gros travaux dont l'assiette est égale à 1 % minimum du montant des produits locatifs quittancés H.T.

#### **4. CONVENTIONS PARTICULIERES**

Toute convention intervenant entre la société et la société de gestion, ou tout associé de cette dernière, doit, sur les rapports du conseil de surveillance et des commissaires aux comptes, être approuvée par l'assemblée générale des associés de la société. Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la société de gestion responsable ou de tout associé de cette dernière. La société s'engage à faire expertiser préalablement à l'achat tout immeuble dont le vendeur est lié directement ou indirectement à la société de gestion.

#### **5. DEMARCHAGE ET PUBLICITE**

Le démarchage bancaire ou financier est réglementé par les articles L 341-1 et suivants du Code Monétaire et Financier.

Il peut être effectué principalement par l'intermédiaire des établissements visés à l'article L 341-3 (établissements de crédit, entreprises d'investissement, entreprises d'assurances et conseillers en investissements financiers dès lors qu'ils sont mandatés par ces derniers..).

Conformément à l'article L 214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

La publicité est soumise aux dispositions du règlement de l'Autorité des marchés Financiers qui prévoit notamment que dans toute publicité doit être indiqué :

- le numéro du Bulletin des annonces légales obligatoires dans lequel est parue la notice,
- la dénomination sociale de la société,
- l'existence de la note d'information en cours de validité, visée par l'Autorité des Marchés Financiers, son numéro de visa, sa date d'obtention et les lieux où l'on peut se la procurer gratuitement.

## 6. MODALITES D'INFORMATION

- Le Rapport Annuel

L'ensemble des informations relatives à l'exercice social de la société, rapport de gestion, comptes et annexes de l'exercice, rapport du Conseil de Surveillance et du ou des Commissaire(s) aux Comptes est réuni dans un seul document appelé rapport annuel.

Le rapport de gestion est soumis à l'Assemblée Générale et rend compte de la politique de gestion et des perspectives de la société, de l'évolution du capital et du prix de la part, de l'évolution et de l'évaluation du patrimoine immobilier (acquisitions, cessions, travaux d'entretien ou de remise en état effectués ou envisagés) par ailleurs de l'évolution du marché des parts au cours de l'exercice, de la situation locative en fin d'exercice immeuble par immeuble, avec leur taux d'occupation.

- Les bulletins trimestriels d'information

Dans les quarante cinq jours suivant la fin de chaque trimestre est diffusé un bulletin d'information faisant ressortir les principaux événements de la vie sociale, trimestre par trimestre, depuis l'ouverture de l'exercice en cours, et ce afin qu'il n'y ait pas rupture de l'information avec le dernier rapport annuel.

Le bulletin trimestriel est numéroté avec indication du trimestre analysé et sa période de validité, il rappelle les conditions de souscription en période d'augmentation de capital, l'évolution du capital, le marché des parts avec les conditions d'exécution des ordres depuis l'ouverture de la période analysée (prix, volume échangé, date), l'état du patrimoine locatif avec les acquisitions et cessions du trimestre, le taux d'occupation (loyers facturés / loyers facturables) le montant des loyers depuis le début d'exercice, les surfaces vacantes, le montant par part des acomptes sur dividende, en reprenant les différents versements effectués depuis le début d'exercice et toute autre information concernant la vie de la société : date d'Assemblée à venir, appel à candidature lors d'élection de membres de Conseils de Surveillance, ou d'ordre fiscal en période de déclaration (IRPP ou ISF).

## **B. LES ASSOCIES**

### **REGIME FISCAL**

Les informations qui suivent sont communiquées en fonction des dispositions applicables au 1<sup>er</sup> janvier 2013, sous réserve de toutes modifications législatives ultérieures.

#### **1. REVENUS**

Les sociétés civiles de placements immobiliers S.C.P.I. bénéficient du régime fiscal prévu par l'article 8 du Code Général des Impôts imposant le revenu entre les mains des associés.

La société de gestion détermine elle-même pour chaque associé le montant du revenu net imposable et adresse en temps voulu un relevé individuel. Le revenu net imposable de chaque associé est calculé conformément aux règles suivantes :

##### 1- Associé personne physique

L'associé n'est pas imposé sur le revenu qu'il perçoit effectivement mais sur sa part calculée au prorata de ses droits et de la date de mise en jouissance de ses parts, du revenu brut de la société avant frais d'exploitation et dotation aux comptes d'amortissements et de provisions.

##### 1-a) Associé personne physique domiciliée fiscalement en France

###### a) Revenu Foncier

La partie de ce revenu qui provient des loyers, est assimilée à un revenu foncier et bénéficie d'un certain nombre de déductions comprenant entre autres les frais réels de gérance, les travaux d'entretien, l'imposition foncière.

Le bénéfice du régime forfaitaire du micro foncier, depuis l'imposition 2003, est étendu aux propriétaires d'immeubles par ailleurs détenteurs de parts de sociétés à prépondérance immobilière non cotées.

Les détenteurs de parts de SCPI, par ailleurs propriétaires en direct de biens immobiliers donnés en location nue, peuvent bénéficier de ce régime, l'abattement depuis l'année 2003 est alors de 30 % sur la totalité des revenus fonciers bruts (tous produits confondus) lorsque ces derniers sont inférieurs ou égaux à 15.000 euros.

###### b) Produits Financiers

Aux revenus fonciers s'ajoutent éventuellement des revenus financiers produits par la trésorerie issue des capitaux collectés en attente d'investissement et des loyers perçus d'avance, placée en certificats de dépôts négociables (CDN).

La quote-part des bénéfices sociaux qui représente, le cas échéant, des produits financiers, est imposable selon les règles propres à ces derniers : prélèvement obligatoire non libératoire actuellement au taux de 24 %.

Les revenus de capitaux mobiliers relèvent, sauf exception du barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les associés dont le revenu fiscal de référence de l'avant dernière année (précédent le paiement de ces revenus) est inférieur à 25.000 € pour une personne seule et à 50.000 € pour un couple marié ou pacsé peuvent demander à être dispensés de ce prélèvement (voir « demande de dispense de prélèvement obligatoire » sur notre site internet).

A ceci s'ajoute, une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % au 1<sup>er</sup> juillet 2012 sur les produits financiers au moment de leur versement est effectuée, elle concerne tous les associés personnes physiques résidents fiscaux en France.

#### 1-b) Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

##### a) Revenu Foncier

Le montant des revenus nets fonciers imposables des parts de SCPI indiqué par la société de gestion, est à déclarer, comme indiqué pour les associés résidents, dans la rubrique « Revenus fonciers ». Il est soumis à l'impôt sur le revenu, selon le barème progressif.

Sous réserve des conventions fiscales internationales, et selon les dispositions de l'article 197 A du CGI, l'impôt exigible des non-résidents ne peut être inférieur à 20 % du revenu net imposable.

##### b) Produits Financiers

Les revenus sont soumis à la retenue à la source de 24 % (résident de l'espace économique européen) ou 30 % (autres pays).

Une retenue à la source des prélèvements sociaux de 15,5 % est effectuée sur les produits financiers au moment de leur versement, elle s'applique aux non-résidents pour les revenus perçus à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2012.

#### 1-c) Associé «US Person»

Nous attirons votre attention sur l'entrée en vigueur de la loi Dodd Frank aux Etats-Unis qui a une incidence sur l'ensemble des sociétés de gestion françaises.

Cette loi impose des restrictions et des obligations spécifiques pour la commercialisation de produits de placements financiers à des « Us Person ».

Une « Us Person » telle que définie par les autorités américaines des marchés financiers est :

- une personne physique résidente au Us ou citoyens de nationalité américaine, ainsi que tous les membres de leur famille ;

- les sociétés, partnership, trust ou toute autre société similaire de droit américain ;

- toute actionnaire ou représentant, de nationalité américaine ou résident aux Etats Unis, d'une personne morale.

Tout associé devra informer immédiatement la société de Gestion dans l'hypothèse où il deviendrait une « US Person » et nous communiquer son numéro de « Us Tax identification ».

#### 2- Associé personne morale

Conformément à l'article 238 bis K-I du Code Général des Impôts, les bénéfices correspondant à des droits détenus dans une SCPI sont déterminés d'après les règles applicables aux bénéfices industriels et commerciaux (BIC) si les droits sont détenus par une personne morale passible de l'impôt sur les sociétés. Le taux de l'impôt sur les sociétés est de 33,33 %. S'ajoute à l'impôt sur les sociétés une contribution sociale sur les bénéfices des sociétés dont le taux est fixé à 3,3 % de l'impôt sur les sociétés diminué d'un abattement de 763.000 € par période de douze mois. Sont exonérées certaines PME.

#### 3- Impôt de solidarité sur la fortune

L'impôt de solidarité sur la fortune est applicable aux personnes physiques qui, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition, disposent d'un patrimoine net dont le montant, au 1<sup>er</sup> janvier 2012, excède 1.300.000 €. La taxation est ensuite calculée proportionnellement.

Dans la mesure où le patrimoine comprend des parts de SCPI, celles-ci doivent être déclarées, chaque année, pour la valeur publiée par la société de gestion dans le bulletin trimestriel d'information.

## 2. LES PLUS-VALUES DE CESSION

### A Cession de parts

L'associé d'une société civile de placements immobiliers est, lors de la revente de ses parts, dans la même situation que le propriétaire d'un immeuble revendant directement celui-ci.

D'une façon générale, la plus-value lors de la revente des parts est égale à la différence entre la somme perçue par le vendeur et le prix de revient effectif de la part.

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2013, le taux et la cadence de l'abattement pour durée de détention diffèrent pour la détermination de l'assiette imposable des plus-values Immobilières :

- Moins de 5 ans après leur acquisition : La plus-value totale est taxable (19 % + 15,5 % de prélèvement sociaux).
- Entre la 6<sup>ème</sup> année de détention et jusqu'à la 21<sup>ème</sup> année après l'acquisition :  
Abattement de 6 % par année de détention (1,65 % pour les prélèvements sociaux).
- Pour la 22<sup>ème</sup> année après l'acquisition :  
Abattement de 4 % (1,60 % pour les prélèvements sociaux).
- Plus de 22 ans après l'acquisition :  
La plus value est exonérée d'impôt (9 % pour les prélèvements sociaux).

De ce fait les cessions de biens immobiliers sont exonérées d'impôt sur la plus-value à l'expiration d'une durée de 22 ans, et d'un délai de 30 ans pour les prélèvements sociaux. Entre 23 et 30 ans de détention, les plus-values ne seront soumises qu'aux prélèvements sociaux.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50.000 euros est effectuée. Cette taxe, progressive s'échelonne de 2 à 6 % suivant le montant de la plus-value imposable, soit :

- Montant de la plus-value imposable de 50.001 à 60.000 euros : le montant de la taxe est égal à  $2\% \text{ PV} - (60.000 - \text{PV}) \times 1/20$ .
- Montant de la plus-value imposable de 60.001 à 100.000 euros : le montant de la taxe est égal à 2 % PV.
- Montant de la plus-value imposable de 100.001 à 110.000 euros : le montant de la taxe est égal à  $3\% \text{ PV} - (110.000 - \text{PV}) \times 1/10$ .
- Montant de la plus-value imposable de 110.001 à 150.000 euros : le montant de la taxe est égal à 3 % PV.
- Montant de la plus-value imposable de 150.001 à 160.000 euros : le montant de la taxe est égal à  $4\% \text{ PV} - (160.000 - \text{PV}) \times 15/100$ .
- Montant de la plus-value imposable de 160.001 à 200.000 euros : le montant de la taxe est égal à 4 % PV.
- Montant de la plus-value imposable de 200.001 à 210.000 euros : le montant de la taxe est égal à  $5\% \text{ PV} - (210.000 - \text{PV}) \times 20/100$ .



- Montant de la plus-value imposable de 210.001 à 250.000 euros : le montant de la taxe est égal à 5 % PV.
- Montant de la plus-value imposable de 250.001 à 260.000 euros : le montant de la taxe est égal à 6 % PV – (260.000 – PV) x 25/100.
- Supérieur à 260.000 euros : le montant de la taxe est égal à 6 % PV.

#### 1- Associé personne physique domiciliée fiscalement en France

L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. La plus-value est soumise à une imposition forfaitaire de 19 % majorée de la C.S.G et de la C.R.D.S (15,5 %) soit 34,50 % au total.

#### 2- Associé personne physique non domiciliée fiscalement en France

L'imposition est acquittée directement par la Société de Gestion chargée de la cession des parts avant reversement de la somme revenant à l'associé cédant. Les plus-values immobilières sont imposées au taux de 19 % (résident de l'espace économique européen) ou de 33,33 % (autres pays) ou de 75 % (résident d'un état ou territoire non coopératif), à ceci ce rajoute 15,5 % de prélèvement sociaux.

#### 3- Associé personne morale

##### a) Personne morale dont le siège se trouve en France ou dans un pays de l'espace économique européen

Conformément aux articles 238 bis K-II et 39 duodécies et suivants du Code Général des Impôts, lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux normal de l'impôt sur les sociétés (ou une déduction de la base d'imposition en cas de moins-value).

##### b) Personne morale dont le siège se trouve hors d'un pays de l'espace économique européen

Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux de 33,33 %.

##### c) Personne morale dont le siège se trouve dans un Etat ou Territoire non coopératif (ETNC)

Lors de la cession des parts, les plus-values (ou moins-values) sont soumises au régime des plus-values à court terme. Elles subissent donc une imposition au taux de 75 %.

#### 4- Déclaration et paiement de la plus-value de cession des parts de la Société

- Résidents de France :

La déclaration des plus-values réalisées par les personnes physiques et les Sociétés, dont la plus-value est imposée selon le régime applicable aux particuliers, et le paiement de l'impôt correspondant sont effectués lors de chaque cession par le vendeur, celui-ci pouvant mandater la société de gestion pour effectuer cette déclaration et ce paiement pour son compte.

Lorsque la société de gestion se charge, pour le compte du vendeur qui la mandate à cet effet, d'effectuer la déclaration et, en cas de plus-value taxable, de payer l'impôt par prélèvement sur le prix de vente des parts, le vendeur demeure responsable de l'impôt et notamment des suppléments de droits et pénalités qui pourraient lui être réclamés à la suite d'un contrôle.

Afin de permettre à la société de gestion de procéder à ces formalités, elle invite les vendeurs de parts à lui donner tous les renseignements nécessaires au calcul de l'impôt éventuel et à formaliser le mandat qu'il lui confie en ce domaine, lors de la passation de l'ordre.

- Non-résidents de France :

Les associés non-résidents de France sont tenus de désigner un représentant fiscal en France, qui s'engage à remplir les formalités et à acquitter le prélèvement pour leur compte (les particuliers en sont toutefois automatiquement dispensés lorsque le prix de cession est inférieur à 150 000 Euros ou lorsque le bien est détenu depuis plus de 30 ans). Ce représentant peut être soit une banque, soit l'acheteur, soit encore une personne agréée par l'administration fiscale française.

#### **B Cession d'immeubles**

La vente d'immeuble est soumise au même régime fiscal que la plus-value sur cession de parts, elle résulte de la différence entre le prix de vente et le prix d'achat, celui-ci augmenté des frais d'acquisition et d'un abattement de 15 % pour travaux.

Elle bénéficie en outre d'une exonération si elle est inférieure à 15.000 euros.

Les dispositions portant sur la durée de détention et le taux d'imposition étant identiques au paragraphe A (Cession de parts).

L'imposition est acquittée directement par le notaire chargé de l'enregistrement de l'acte de vente avant reversement de la somme revenant à la SCPI.

Abattement exceptionnel :

Un abattement exceptionnel supplémentaire de 25 % s'appliquera après les abattements pour détention aux plus-values de cessions d'immeubles réalisées par la SCPI entre le 1er septembre 2013 et le 31 août 2014. Cet abattement bénéficie aux plus-values de cession d'immeubles réalisées par les SCPI, pour la quote-part revenant à des particuliers et imposable selon le régime des Plus-values immobilières. Il ne s'applique pas aux plus-values constatées par les particuliers à l'occasion de la cession de leurs parts de SCPI.

#### 1- Associé personne physique

Les associés de la SCPI personnes physiques, n'auront ainsi aucune déclaration sur les plus-values de cession d'immeubles.

#### 2- Associé personne morale

Les personnes morales non assujetties aux plus-values de cession des particuliers se verront "redistribuer" l'impôt théorique pris en compte par la Société de Gestion au même titre que celui versé par le notaire pour le compte de la SCPI, au nom des associés assujettis au régime fiscal des revenus fonciers des particuliers, à charge pour eux de déclarer leur plus-value selon leur propre régime d'imposition.

### **3. LES PRELEVEMENTS DIVERS**

Les revenus du capital financier et immobilier sont assujettis à la Contribution Sociale Généralisée "CSG" de 8,2 %, à la Contribution pour le Remboursement de la Dette Sociale "CRDS" de 0,5 %, au Prélèvement Social de 4,5 %, CAPS de 0,3 % et au Prélèvement de solidarité de 2 %, **soit un total de 15,50 % au 1<sup>er</sup> janvier 2013.**

**CHAPITRE V :**  
**ADMINISTRATION, CONTROLE,**  
**INFORMATION DE LA SOCIETE**

---

**A - LA SOCIETE - FONCIA PIERRE RENDEMENT**

**CARACTERISTIQUES**

**Dénomination sociale :**

FONCIA PIERRE RENDEMENT

**Nationalité :**

Française

**Siège social :**

70, rue Saint Lazare à Paris (75009)

**Forme juridique :**

Société civile autorisée à faire une offre au public de titres financiers, régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

**Lieu de dépôt des statuts :**

Grefe du Tribunal de Commerce de Paris

**Numéro RCS :**

Paris D 378.557.425

**Durée de la société :**

Expire le 4 juillet 2089 (99 ans), sauf les cas de prorogation ou de dissolution anticipée prévus aux statuts.

**Objet social :**

Acquisition et gestion d'un patrimoine immobilier locatif

**Exercice social :**

L'exercice social a une durée de douze mois. Il commence le premier janvier et se termine le trente et un décembre.

**Capital initial :**

152.936,85 Euros (1.003.200 Francs)

**Capital statuaire maximum :**

200.000.000 Euros

**Capital effectif :**

Au 31/12/2013 : 109.754.400 euros

**B - ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**  
**DE GESTION**

La Gérance de la SCPI FONCIA PIERRE RENDEMENT est assurée statutairement par la Société FONCIA PIERRE GESTION

**Date de création :**

30 avril 1964

**Siège social :**

13, avenue Lebrun à Antony (92188) cedex

**Nationalité :**

Française

**Forme juridique :**

Société Anonyme

**Numéro RCS. :**

Nanterre B 642.037.162

**Objet social :**

Gérance de Sociétés Civiles de Placements Immobiliers

**Capital social :**

400.000 euros

**Répartition du capital :**

- FONCIA GROUPE (99,97 %)
- Elle-même détenue par :
  - Foncia Holding (98,11 %)
  - Personnes privées (1,89 %)
- Personnes privées (0,03 %)

**Conseil d'Administration :**

- Président du Conseil : M. François DAVY
- Mme Danielle FRANCOIS-BRAZIER
- M. Bruno DUVERT

**Direction de la Société :**

- Directeur GENERAL :  
Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

**Numéro et date d'agrément délivré par la C.O.B devenue l'A.M.F :**

Agrément n° 95-30 en date du 24 avril 1995.

## **C - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Conformément aux statuts, il est constitué un conseil de surveillance composé de huit à douze membres pris parmi les associés.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de surveillance, la société de gestion procède à un appel à candidature par le biais du bulletin trimestriel. Les candidats doivent respecter l'ensemble des critères indiqués à l'article 22 des statuts.

Les membres du conseil de surveillance sont désignés par l'assemblée générale ordinaire des associés pour une durée de trois ans. Chaque année s'entend de l'intervalle entre deux assemblées générales ordinaires consécutives. Tout associé peut faire acte de candidature. Tout membre sortant est rééligible. La liste des candidats est présentée dans une résolution, les candidats élus étant ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seuls sont pris en compte les suffrages exprimés par les associés présents ou les votes par correspondance, conformément à l'article 422-201 de l'Autorité des Marchés Financiers.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut-être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Le conseil de surveillance est chargé d'assister la société de gestion. A toute époque de l'année, il opère les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns et peut se faire communiquer tous documents ou demander un rapport sur la situation de la société. Il présente à l'assemblée générale ordinaire un rapport sur la gestion de la société.

En outre, le conseil de surveillance donne son avis à la société de gestion, préalablement à toute acquisition immobilière.

Suite à l'Assemblée Générale Mixte du 26 juin 2012, ayant procédé à la réélection dans son entier du Conseil de Surveillance, celui-ci est composé de :

### **CONSEIL DE SURVEILLANCE**

#### **Président :**

- **Monsieur Pierre ALZON**  
*Directeur d'entreprise*  
22, rue Johnson - MAISONS LAFFITTE (78600)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2015.*

#### **Secrétaire :**

- **Monsieur Bertrand DE GELOES**  
*Chef d'entreprise*  
4 allée Prad Bihan, Ty Santez Anna BP 150  
VANNES CEDEX (56004)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2015.*

#### **Membres :**

- **Monsieur Antoine BATTISTELLI**  
*Délégué Général de la Fondation des Mines*  
14 Boulevard Jean Mermoz –  
NEUILLY-SUR-SEINE (92200)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2015.*
- **Monsieur Olivier BLICQ**  
*Inspecteur du travail*  
26, rue Rabelais - LILLE (59000)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2015.*

#### **Monsieur Régis GALPIN**

*Agriculteur*  
24 rue Beauregard – MILLY LA FORET (91490)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2015.*

- **Monsieur Frédéric LAURENT**  
*Journaliste rédacteur en chef de la Lettre Financière et Gestionnaire de patrimoine*  
Chemin de l'Irrintzina – ARCANGUES (64200)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2015.*
- **Monsieur Jean PARROT**  
*Pharmacien*  
La Covillonnerie – LA BUSSIERE (45230)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2015.*
- **Monsieur Michel ROLAND**  
*Avocat*  
27 rue Cassette - PARIS (75006)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2015.*
- **MMA VIE**  
Représentée par Monsieur PLETINCKX  
Siège Social : 10 Boulevard Alexandre Oyon – BP 23041  
LE MANS Cedex (72003)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2015.*
- **GENERALI VIE**  
Représentée par Monsieur Philippe BRION  
11, Boulevard Haussmann - PARIS (75009)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2015.*
- **SOCIETE LA PERRIERE**  
Représentée par Monsieur Joël MAITRE  
5, rue du Maréchal de Lattre de Tassigny LE CHESNAY (78150)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2015.*
- **SOCIETE SOPARGI**  
Représentée par Monsieur Dominique CHUPIN  
Cité Mondiale, 23 Parvis des Chartrons –  
BORDEAUX Cedex (33074)  
*Mandat arrivant à échéance en juin 2015.*

## **D - COMMISSAIRE AUX COMPTES**

#### **Titulaire :**

- **REVISION CONSEIL AUDIT,**  
Mme Hélène LEROY - **4, rue Brunel – PARIS (75017)**  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2019, mandat renouvelable en Juin 2020.

#### **Suppléant :**

- **Monsieur Jean-Loïc LEFAUCHEUX,**  
27 chemin des Verrières – CHARBONNIERES LES BAINS (69260)  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2019, mandat renouvelable en Juin 2020.

## **E - EXPERT IMMOBILIER**

- **BNP PARIBAS REAL ESTATE VALUATION**  
Monsieur Didier LOUGE - 167 quai de la Bataille de Stalingrad – ISSY LES MOULINEAUX (92867)  
Mandat renouvelé lors de l'Assemblée Générale Ordinaire du 26 juin 2014 et jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui statuera sur les comptes au 31 décembre 2018, mandat renouvelable en Juin 2019.

## **F - DEPOSITAIRE**

- **La société de gestion à désigné la société « CREDIT COOPERATIF »** située 12 boulevard Pesaro CS 10002 à NANTERRE (92024), **représentée par Monsieur François DOREMUS comme dépositaire** en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier.

## **G - INFORMATION**

Madame Monica DA-COSTA est responsable de l'information des associés.  
Adresse : 13, avenue Lebrun à Antony (92188) cedex  
Numéro de téléphone : 01.55.52.53.16.  
Site internet : www.foncia.com

## **PERSONNES RESPONSABLES DE LA NOTE D'INFORMATION**

Madame Danielle FRANCOIS-BRAZIER

Directeur Général

REVISION CONSEIL AUDIT

Madame Hélène LEROY

Commissaire aux Comptes titulaire

### **VISA DE L'AUTORITE DES MARCHES FINANCIERS**

Par application des articles L 411-1, L 411-2, L 412-1 et L 621-8 du code monétaire et financier, l'Autorité des Marchés Financiers a apposé sur la présente note d'information le visa SCPI n° 14-09 en date du 11 Juillet 2014.

Cette note d'information a été établie par l'émetteur et engage la responsabilité de ses signataires. Le visa n'implique ni approbation de l'opportunité de l'opération, ni authentification des éléments comptables et financiers présentés. Il a été attribué après examen de la pertinence et de la cohérence de l'information donnée dans la perspective de l'opération proposée aux investisseurs.

# ***STATUTS***

*Remis à jour suite à l'Assemblée Générale Mixte du 26 Juin 2014*

FONCIA PIERRE GESTION

## TITRE I

### FORME – OBJET – DENOMINATION – SIEGE – DUREE

#### ARTICLE 1 - FORME

Il existe une Société Civile régie par les articles 1832 et suivants du Code Civil, par les dispositions qui lui sont applicables figurant dans le Code Monétaire et Financier, le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, tous les textes subséquents, et par les présents statuts.

#### ARTICLE 2 - OBJET

La Société a pour objet exclusif :

- l'acquisition directe ou indirecte y compris en l'état futur d'achèvement et la gestion d'un patrimoine immobilier locatif.
- l'acquisition et la gestion d'immeubles qu'elles font construire exclusivement en vue de leur location.

Pour les besoins de cette gestion, la Société pourra procéder aux opérations prévues par l'article L 214-114, L 214-115, R 214-155 à R 214-156 du Code Monétaire et Financier.

#### ARTICLE 3 - DENOMINATION

La Société a pour dénomination FONCIA PIERRE RENDEMENT.

#### ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé à PARIS (75009) 70, rue Saint Lazare.

Il pourra être transféré dans la même ville ou dans tous autres départements de la région Ile-de-France par simple décision de la Société de Gestion, qui a tous les pouvoirs de modifier les statuts en conséquence.

Le Siège des bureaux est fixé par la Société de Gestion.

#### ARTICLE 5 - DUREE

La durée de la Société est fixée à 99 années à compter du jour de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf les cas de prorogation ou dissolution anticipée, prévus aux présents statuts.

## TITRE II CAPITAL SOCIAL - PARTS

#### ARTICLE 6 - CAPITAL SOCIAL D'ORIGINE

Le capital social d'origine, qui a été constitué sans qu'il ait été fait appel à l'Épargne Publique, est fixé à cent cinquante deux mille neuf cent trente six euros et quatre vingt six centimes (152.936,86 euros) entièrement libéré.

Il est divisé en 264 parts nominatives de cinq cent soixante dix neuf euros et trente et un centimes chacune, numérotées de 1 à 264, qui sont attribuées au Fondateurs-Associés, en représentation de leurs apports en numéraire, à savoir :

- par la Banque d'Arbitrage et de Crédit  
74.730,51 €, soit 129 parts
- par la Société EXPERT & FINANCE  
74.730,51 €, soit 129 parts
- par Monsieur Jacques BOUHANA  
579,31 €, soit 1 part

- par Monsieur Pierre-Yves COHENDET  
579,31 €, soit 1 part
- Par Monsieur Philippe REMOISSENET  
579,31 €, soit 1 part
- Par Monsieur Sarkis BEDOIAN  
579,31 €, soit 1 part
- Par Monsieur Alain SCHERMESSE  
579,31 €, soit 1 part
- Par Madame Josette FAUNIERES  
579,31 €, soit 1 part

Soit au total 264 parts pour 152.936,86 Euros.

Les Associés ont intégralement libéré les parts souscrites par chacun d'eux, ainsi qu'il résulte d'une attestation émise par la BEFI 21, avenue George V, 75008 PARIS.

#### ARTICLE 7 - CAPITAL SOCIAL

##### 1) – CAPITAL SOCIAL STATUTAIRE

Le capital social statutaire maximum est fixé à 200.000.000 euros, soit 500.000 parts de 400 euros sans qu'il y ait toutefois obligation quelconque d'atteindre ce montant dans un délai déterminé.

Le capital social statutaire est le montant en deçà duquel les souscriptions de parts pourront être reçues. Ce montant pourra être modifié par décision des Associés réunis en Assemblée Générale Extraordinaire.

##### 2) - APPORT SUITE A DES FUSION-ABSORPTIONS DES SCPI FININPIERRE 3, PIERRE RENDEMENT ET REVENU BOUTIQUE.

Suivant acte de fusion en date du 1er octobre 2002, définitivement approuvé par les Assemblées Générales Extraordinaires, les SCPI FININPIERRE 3, PIERRE RENDEMENT et REVENU BOUTIQUE ont fait apport de la totalité de leur patrimoine pour un montant net de 14.503.278 Euros.

En rémunération de l'apport net des SCPI FININPIERRE 3, PIERRE RENDEMENT et REVENU BOUTIQUE, il a été procédé à une augmentation de capital social de 11.970.400 euros par la création de 29.926 parts de 400 euros.

#### ARTICLE 8 - AUGMENTATION / REDUCTION DE CAPITAL

Le capital social pourra évoluer dans les limites fixées à l'article précédent, soit par la création de parts nouvelles en représentation d'apports en espèces ou en nature, soit par incorporation au capital de toutes créances ou de toutes réserves, soit par tout autre moyen. Il pourra aussi, à toute époque, être réduit par décision extraordinaire des associés, pour quelque cause et de quelque manière que ce soit.

Les Associés donnent par les présents statuts mandats au Gérant :

- d'ouvrir chaque tranche d'augmentation de capital aux conditions qu'il déterminera conformément aux dispositions du présent article et du suivant,
- de clôturer chaque tranche d'augmentation de capital sans préavis,
- d'arrêter à la fin d'une période de souscription le montant d'une augmentation de capital au niveau de souscriptions reçues pendant cette période,
- de constater les augmentations de capital en leur nom, faire toutes les formalités nécessaires sans qu'il soit pour cela utile de convoquer l'assemblée générale extraordinaire.

Si ce mandat venait à être révoqué pour quelque raison que ce soit, les augmentations de capital se feraient après convocation de l'assemblée générale extraordinaire et décision prise à la majorité, suivant l'article 24 ci-après.

Conformément à l'article L 214-96 du Code Monétaire et Financier, il ne peut être procédé à la création de parts nouvelles en vue d'augmenter le capital social tant que n'ont pas été satisfaites les offres de cession de parts figurant, à la date d'ouverture de la souscription, sur le registre prévu à l'article L 214-93 du Code Monétaire et Financier depuis plus de trois mois, pour un prix inférieur ou égal à celui demandé aux nouveaux souscripteurs.

#### **ARTICLE 9 – MODALITES DES AUGMENTATIONS DE CAPITAL**

Lors d'une augmentation de capital, la souscription des nouvelles parts donnera lieu au paiement d'une prime d'émission destinée :

- d'une part, à couvrir forfaitairement les frais engagés par la Société Civile pour la prospection des capitaux, la recherche et les frais d'acquisition des immeubles et l'augmentation de capital,
- d'autre part, à sauvegarder les intérêts des associés anciens.

La préservation des intérêts des associés anciens pourra également être assurée, sur décision du Gérant, par la fixation de la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la clôture de l'augmentation de capital en cours.

Ces différentes mesures ne pourront être appliquées que pour autant qu'elles aient été à la connaissance des personnes recherchées pour les augmentations de capital.

Les parts souscrites en numéraire sont libérées, lors de la souscription, en totalité de leur valeur nominale et de la totalité de la prime d'émission.

#### **ARTICLE 10 - MODALITES DE FIXATION DU PRIX DE LA PART**

La valeur de la part doit refléter à tout moment la valeur intrinsèque des actifs de la Société, y compris les frais de reconstitution de la Société et d'acquisition des immeubles. C'est en tenant compte de ce principe que la Société de gestion déterminera et revalorisera périodiquement le prix de souscription et de cession de la part.

Ce dernier résultera de l'estimation des immeubles par la Société de Gestion à leur valeur de capitalisation, laquelle varie en fonction notamment de la nature, de la localisation, et des recettes locatives de chacun des supports.

Cette estimation sera en tant que de besoin, corrigée de la valeur d'expertise quinquennale effectuée par un expert indépendant agréé.

La valeur estimée du patrimoine sera augmentée des autres actifs et des frais mentionnés au paragraphe 1 du présent article.

#### **ARTICLE 11 - ENTREE EN JOUISSANCE**

En vertu du mandat qui lui est conféré par les Associés, la Société de gestion peut fixer la date d'entrée en jouissance des parts nouvellement créées à une date postérieure à celle de la souscription. Cette disposition ne pourra être appliquée que pour autant qu'elle aura été portée à la connaissance des souscripteurs concernés.

#### **ARTICLE 12 - DROIT DES PARTS SOCIALES**

Chaque part donne droit dans la propriété de l'actif social et dans la répartition des bénéfices (sauf ce qui est stipulé à l'article 11 pour les parts nouvellement créées, quant à l'entrée en jouissance) à une fraction proportionnelle au nombre de parts existantes.

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux statuts et aux résolutions prises par les Assemblées Générales et les décisions collectives des Associés. Chaque part est indivisible à l'égard de la société.

Les droits de chaque associé résultent exclusivement de leur inscription sur le registre des associés.

Les parts sociales sont nominatives. Elles ne pourront jamais être représentées par des titres négociables et les droits de chaque Associé résultent des présents statuts, des actes ultérieurs modifiant ces statuts, et des cessions ou transferts de parts régulièrement consentis.

A la demande de l'Associé, des certificats représentatifs des parts sociales pourront être établis au nom de chacun des Associés, précision étant ici faite que ces certificats sont incessibles.

Les certificats nominatifs, s'il en est créé, devront obligatoirement être restitués à la Société avant toute transcription de cession sur le registre des transferts.

En cas de perte, vol, destruction d'un certificat nominatif de parts, l'Associé devra présenter à la Société de gestion une attestation de perte signée dans les mêmes conditions que le bulletin de souscription original.

Un nouveau certificat nominatif de parts portant la mention « DUPLICATA », sera alors délivré.

#### **ARTICLE 13 - OBLIGATIONS ATTACHEES AUX PARTS SOCIALES**

Dans leurs rapports entre eux, les Associés sont tenus des dettes et obligations sociales dans la proportion du nombre de parts leur appartenant.

La responsabilité des Associés ne peut être mise en cause que si la Société a été préalablement et vainement poursuivie.

Conformément à l'article L214-89 du Code Monétaire et Financier et par dérogation à l'article 1857 du Code Civil, la responsabilité de chaque Associé à l'égard des tiers est engagée en fonction de sa part dans le capital et est limitée à une fois la fraction dudit capital qu'il possède.

#### **ARTICLE 14 - INCAPACITE**

La Société ne sera pas dissoute par l'interdiction, la sauvegarde, le redressement judiciaire, la liquidation judiciaire, la faillite personnelle de l'un ou plusieurs de ses membres, ne mettra pas fin de plein droit à la Société qui, à moins d'une décision contraire de l'Assemblée Générale, continue entre les Associés.

Le conjoint, les héritiers, les ayants droit, créanciers, ainsi que tous les autres représentants des Associés absents, décédés, frappés d'incapacité civile ne pourront, soit au cours de la Société, soit au cours des opérations de liquidation, faire apposer les scellés sur les biens de la Société, en demander la licitation, ou le partage, ni s'immiscer en aucune manière dans son administration. Ils doivent, pour l'exercice de leurs droits, s'en rapporter exclusivement aux états de situation et comptes annuels approuvés ainsi qu'aux décisions des Assemblées Générales.

## **ARTICLE 15 - INDIVISIBILITE DES PARTS SOCIALES**

Les copropriétaires indivis sont tenus, pour l'exercice de leurs droits, de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun parmi les Associés.

En cas de démembrement de parts, l'usufruitier et le nu-proprétaire sont convoqués aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires et toutes communications relatives aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires leurs seront adressées.

Le nu-proprétaire peut participer aux Assemblées Générales Ordinaires et Extraordinaires.

L'usufruitier est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Ordinaires et le nu-proprétaire est seul titulaire du droit de vote aux Assemblées Générales Extraordinaires.

## **ARTICLE 16 - TRANSMISSION DES PARTS - NANTISSEMENTS**

### **1) – CESSIION ENTRE VIFS**

#### **I. 1 – Cessions réalisées sans intervention de la Société de Gestion.**

La cession des parts s'opère par acte authentique ou sous seing privé. Elle n'est alors opposable à la Société et aux tiers qu'après avoir été signifiée à la Société ou acceptée par elle dans un acte authentique.

La cession des parts sociales est possible, elle s'opère par une déclaration de transfert signée par le cédant ou son mandataire. La Société de Gestion peut exiger une certification de signature par un officier public ou ministériel.

Les parts sont librement cessibles entre associé, mais, sauf en cas de succession ou de liquidation de communauté des biens entre époux ou de cession soit à un conjoint soit à un ascendant ou à un des descendants, elles ne pourront être cédées à des personnes étrangères à la société qu'avec l'agrément de la Société de Gestion.

A l'effet d'obtenir cet agrément, l'associé qui désire céder tout ou partie de ses parts doit en informer la Société de Gestion par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les nom, prénom, domicile du cessionnaire proposé, ainsi que le nombre de parts dont la cession est envisagée et le prix offert.

Dans les deux mois de la réception de cette lettre recommandée, la Société de Gestion notifie sa décision à l'associé vendeur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de Gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de deux mois à compter de la réception de la demande, l'agrément du cessionnaire est considéré comme donné.

Si la Société de Gestion n'agrée pas le cessionnaire proposé, il est tenu dans le délai d'un mois à compter de la notification du refus, de faire acquérir les parts soit par un associé ou par un tiers, soit avec le consentement du cédant par la société, en vue d'une réduction du capital.

A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat est déterminé par un expert désigné soit par les parties, soit à défaut d'accord, par ordonnance du Tribunal statuant en la forme des référés et sans recours possible. Si à l'expiration du délai d'un mois à compter de la notification du refus, l'achat n'était pas réalisé, l'agrément serait considéré comme donné.

Toutefois, ce délai pourrait être prolongé par décision de justice, conformément à la loi.

#### **I. 2 – Cessions réalisées avec intervention de la Société de Gestion.**

Conformément aux dispositions de l'article L214-93-I du Code Monétaire et Financier, Tout associé peut demander à la Société de Gestion de rechercher un acquéreur pour ses parts ou une partie seulement de ses parts, aux conditions du moment, en lui adressant un ordre de vente.

Tout nouvel associé doit souscrire un minimum de cinq parts. Par contre, tout associé a le droit, par la suite, de souscrire à un nombre de parts inférieur à ce minimum.

Les ordres de vente et les ordres d'achat sont, à peine de nullité, inscrits sur le registre des associés tenu au siège de la société. Les ordres doivent être adressés à la société de gestion, par tout moyen comportant un avis de réception.

Conformément aux dispositions de l'article R 422-205 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, la durée de validité de tout ordre de vente est de douze mois, celle-ci pouvant être prorogée de douze mois maximum sur demande expresse de l'associé.

Les inscriptions dans ce registre ne pourront être opérées qu'à réception du formulaire fourni par la Société de Gestion, comportant tous les éléments requis pour sa validité.

La Société de Gestion peut, à titre de couverture, soit :

- subordonner l'inscription des ordres d'achat à un versement préalable de fonds, sur un compte spécifique,
- fixer un délai de réception des fonds à l'expiration duquel les ordres inscrits sur le registre, sont annulés, si les fonds ne sont pas versés. Dans ce cas, les fonds doivent être reçus au plus tard la veille de l'établissement du prix d'exécution.

La Société de Gestion s'assure préalablement à l'établissement du prix d'exécution qu'il n'existe aucun obstacle à l'exécution des ordres de vente, et notamment que le cédant dispose des pouvoirs suffisants pour aliéner les parts qu'il détient et de la quantité nécessaire de parts pour honorer son ordre de vente s'il est exécuté.

Toute transaction sera considérée comme valablement réalisée à la date de son inscription sur le registre des associés et sera dès cet instant opposable à la société et aux tiers.

Conformément à l'article R 422-213 du Règlement général de l'Autorité des Marchés Financier, le prix d'exécution résulte de la confrontation de l'offre et de la demande : il est établi et publié par la Société de Gestion au terme de chaque période d'enregistrement des ordres.

Les ordres sont exécutés dès l'établissement de ce prix qui est publié, par la Société de Gestion, le jour même de son établissement.

Lorsque la Société de Gestion constate que les ordres de vente inscrits depuis plus de douze mois sur le registre et représentent au moins 10% des parts émises, elle en informe l'Autorité des Marchés Financiers sans délai.

Dans les deux mois à compter de cette information, la Société de Gestion convoque une Assemblée Générale Extraordinaire en vue de lui proposer la cession partielle ou totale du patrimoine et toute autre mesure appropriée.



### **I. 3 – Entrée en jouissance des parts.**

Les droits et obligations attachés aux parts les suivent en quelque main qu'elles passent. Il est précisé à cet égard qu'en cas de cession, le cédant cesse de bénéficier des revenus à partir du premier jour du mois suivant au cours duquel la cession a eu lieu ; l'acheteur commence à en bénéficier à partir de la même date.

### **2) – TRANSMISSION PAR DECES**

La société ne sera pas dissoute par le décès d'un Associé et continuera entre les Associés survivants et les héritiers et ayants droits de l'Associé décédé, et éventuellement son conjoint survivant. A cet effet, les héritiers, ayants droits et conjoint, doivent justifier de leur qualité dans les trois mois du décès, par la production d'un certificat de propriété notarié.

L'exercice des droits attachés aux parts de l'Associé décédé et subordonné à la production de cette justification sans préjudice du droit pour la Société de gestion de requérir de tout notaire la délivrance d'expéditions ou d'extraits de tous actes établissant lesdites qualités.

Les héritiers ou ayants droits d'Associés décédés sont tenus aussi longtemps qu'ils resteront dans l'indivision de se faire représenter auprès de la Société par un seul d'entre eux ou par un mandataire commun pris parmi les Associés. Il en est de même pour les nus-propriétaires et les usufruitiers.

### **3) – NANTISSEMENT**

La constitution d'un nantissement sur les parts sociales est soumise à l'agrément de la Société. La notification d'un projet de nantissement des parts s'effectue par acte extrajudiciaire.

Dans les deux mois de la signification de l'acte, la Société de gestion notifie sa décision à l'Associé par lettre recommandée avec accusé de réception. Les décisions ne sont pas motivées. Faute par la Société de gestion d'avoir fait connaître sa décision dans le délai de 2 mois de la signification du projet, l'agrément est réputé acquis.

Ce consentement emportera agrément en cas de réalisation forcée des parts nanties selon les dispositions de l'article 2346 alinéa I du Code Civil, à moins que la Société ne préfère racheter sans délai les parts en vue de réduire son capital.

## **TITRE III ADMINISTRATION DE LA SOCIETE**

### **ARTICLE 17 - NOMINATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

La Société est administrée par une Société de gestion laquelle a été où devra être agréée par l'Autorité des Marchés Financiers, dans les conditions prévues par la loi.

La Société FONCIA PIERRE GESTION, Société Anonyme au capital de 400.000 Euros, immatriculée sous le numéro 642.037.162 au RCS de Nanterre et dont le siège social est situé 13, avenue Lebrun à Antony (92188) cedex, est désignée comme Société gérante pour une durée indéterminée.

Les fonctions de la Société de gestion ne peuvent cesser qu'en cas de dissolution, l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, ou de liquidation judiciaire, sa révocation, sa démission ou le retrait de son agrément par l'Autorité des Marchés Financiers.

Au cas où la Société de gestion viendrait à cesser ses fonctions, la Société serait administrée par une Société de gestion nommée en Assemblée Générale statuant conformément à la loi et convoquée dans les délais les plus rapides par le Conseil de Surveillance.

En cas de défaillance de la Société, le conseil de surveillance convoquera une Assemblée Générale sans délais.

### **ARTICLE 18 - ATTRIBUTIONS ET POUVOIRS**

La Société de gestion est investie, sous les réserves ci-après formulées, des pouvoirs les plus étendus pour la gestion des biens et affaires de la Société et pour faire et autoriser tous les actes relatifs à son objet.

Elle a notamment à ces mêmes fins les pouvoirs suivants lesquels sont énonciatifs et non limitatifs :

- Elle prépare et réalise les augmentations de capital.
- Elle recherche des Associés nouveaux.
- Elle agrée tout nouvel Associé.
- Elle organise l'acquisition des biens sociaux et plus généralement veille à la bonne réalisation des programmes d'investissements.
- Elle administre les biens de la Société et la représente vis-à-vis des tiers et de toute administration et dans toutes circonstances et pour tous règlements quelconques.
- Elle nomme et révoque tous employés de la Société, fixe leurs traitements, salaires, remises, gratifications, ainsi que les conditions de leur admission et de leur retrait.
- Elle fixe les dépenses générales d'administration et d'exploitation et effectue les approvisionnements de toutes sortes.
- Elle fait ouvrir au nom de la Société, auprès de toutes banques ou établissement de crédit, tous comptes de dépôts, comptes courants, comptes courants postaux, comptes d'avances sur titres.
- Elle donne les ordres de blocage et de déblocage des fonds en banque, créé, signe, accepte, endosse et acquitte tous chèques et ordres de virements pour le fonctionnement de ces comptes, et plus généralement, procède à la gestion de la trésorerie de la Société.
- Elle fait et reçoit toute la correspondance de la Société, se fait remettre tous objets, lettres, caisses, envois chargés ou non chargés, recommandés ou non, et ceux renfermant des valeurs déclarées.
- Elle se fait remettre tous dépôts, tous mandats postaux, mandat carte, bons de poste, etc...
- Elle contracte toutes assurances, aux conditions qu'elle avise et notamment elle souscrit un contrat d'assurance garantissant la responsabilité civile de la Société du fait des immeubles dont elle est propriétaire.
- Elle touche au nom de la Société les sommes qui lui sont dues et paie celles qu'elle doit.
- Elle règle et arrête tous comptes avec tous créanciers et débiteurs de la Société.
- Elle passe tous marchés et traités.
- Elle procède à toutes résiliations avec ou sans indemnités.
- Elle fait exécuter tous travaux et réparations qu'elle estime utiles.
- Elle perçoit pour le compte de la Société civile tous les loyers et se charge de distribuer les bénéfices aux Associés.

- Elle gère les dépôts de garantie versés à la Société civile, lesquels pourront être investis si elle le juge nécessaire et dans la proportion qu'elle estimera raisonnable et veille à ce qu'ils soient disponibles aux échéances prévues.
- Elle élit domicile partout où besoin sera.
- Elle fait acquérir par la Société tous immeubles ou droits immobiliers aux prix et conditions qu'elle juge convenables, et en fait acquitter les prix.
- Elle assure la gestion des biens de la Société et donne en location, verbalement ou par écrit, à toute personne physique ou morale, pour le temps et au prix, charges et conditions qu'elle jugera convenables, tout ou partie des biens sociaux.
- Elle consent et accepte tous baux, locations, cessions de baux, sous-locations dans les conditions qui lui semblent convenables.
- Elle autorise toutes transactions, tous compromis, acquiescements et désistements entrant dans les pouvoirs d'administration ainsi que toutes subrogations et mainlevées d'inscription, saisies, oppositions et autres droits, consent toutes antériorités.
- Elle exerce toutes actions judiciaires tant en demandant qu'en défendant.
- Elle arrête les comptes qui doivent être soumis aux Assemblées Générales Ordinaires des Associés, statue sur toute proposition à faire et arrête les ordres du jour.
- Elle convoque les Assemblées Générales des Associés et exécute leurs décisions.
- Elle fait tous actes nécessaires et prend toutes mesures qu'elle juge utiles pour l'exercice de ses pouvoirs.

La Société de gestion peut, toutes les fois où elle le juge utile, soumettre à l'approbation des Associés des propositions sur un objet déterminé ou les convoquer en Assemblée Générale.

L'Assemblée Générale ordinaire des associés sera informée et prendra acte de tout échange, toute aliénation ou constitution des droits réels portant sur le patrimoine immobilier de la Société.

La Société de gestion pourra au nom de la Société contracter des emprunts, assumer des dettes ou procéder à des acquisitions payables à terme dans la limite d'un maximum fixé par l'Assemblée Générale, qui tiendra compte de l'endettement des sociétés mentionnées au 2° du I de l'article L 214-115 du code Monétaire et Financier.

La Société de gestion ne contracte à raison de la gestion, aucune obligation personnelle relative aux engagements de la Société, et n'est responsable que de son mandat.

## **ARTICLE 19 - DELEGATION DE POUVOIR**

Dans la limite des textes régissant son activité, et après accord de l'Autorité des Marchés Financiers, la Société de gestion peut déléguer sous sa responsabilité, à d'autres Société de Gestion, partie de ses attributions, et de ce fait, déléguer tout ou partie de ses rémunérations ou forfaits d'administration à des mandataires sans que ces derniers puissent, à un moment quelconque, exercer d'actions directes à l'encontre de la Société ou des Associés dont ils ne sont pas les préposés.

La ou les délégations ci-dessus ne devront toutefois pas avoir pour effet de priver la Société de Gestion de l'agrément de l'Autorité des Marchés Financiers prévue par la Loi.

La signature sociale appartient à la Société de Gestion, qui peut la déléguer conformément aux dispositions des textes en vigueur.

## **ARTICLE 20 - REMUNERATION DE LA SOCIETE DE GESTION**

### **1) – REPARTITION DES FRAIS ENTRE LA SOCIETE CIVILE ET LA SOCIETE DE GESTION**

La Société de Gestion prend en charge tous les frais administratifs ayant trait à la gestion des biens sociaux et assure par son personnel la bonne administration de la Société FONCIA PIERRE RENDEMENT y compris la perception des recettes et la répartition des bénéfices.

La Société FONCIA PIERRE RENDEMENT supporte et règle tous les autres frais nécessaires à l'entretien des immeubles, impôts et droits, frais d'enregistrement, frais d'actes, les honoraires des Commissaires aux Comptes, les frais d'expertise, les honoraires du dépositaire, les frais entraînés par les Conseils et les Assemblées, les frais de contentieux, la rémunération des membres du Conseil de Surveillance et, en général toutes les charges non récupérables sur les locataires qui n'entrent pas dans le cadre prévu au paragraphe précédent de l'administration pure de la Société.

### **2) – REMBOURSEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES D'ÉTUDES ET DE REALISATION**

La Société de Gestion règle les documents nécessaires d'une part aux souscriptions (statuts, note d'information, bulletins de souscription, jaquettes et certificats de parts, publicité...), d'autre part, aux cessions de parts (bordereaux...).

Il est prévu à ce titre un remboursement pour lesdits frais, ainsi qu'à titre d'honoraires, pour la recherche des capitaux, l'étude et l'acquisition des investissements, un montant de 8 % H.T. (à majorer du taux de TVA en vigueur) sur le montant, primes d'émission incluses, des augmentations de capital.

La Société de Gestion pourra prélever pour ses besoins, au fur et à mesure des souscriptions, les sommes correspondantes sur les fonds souscrits.

### **3) – REMBOURSEMENT DES FRAIS ET HONORAIRES DE SOCIETE DE GESTION ET D'ADMINISTRATION**

La Société FONCIA PIERRE RENDEMENT règle tous les documents nécessaires à l'information des Associés: bulletins d'informations, rapports annuels, documents et déclarations fiscales.

La Société de Gestion règle en revanche tous les frais administratifs et de société de gestion proprement dit ayant trait à la gestion des biens sociaux, d'une part, et d'autre part à la perception des loyers, charges, indemnités d'occupation ou autres, et leur répartition entre tous les Associés, ainsi que la gestion de la Société Civile.

Il est prévu, à titre de remboursement des frais administratifs ainsi qu'à titre d'honoraires pour la Société de Gestion, un montant de 10 % H.T. (à majorer du taux de TVA en vigueur) maximum des produits locatifs HT encaissés et des produits financiers nets de la Société.

Cette somme sera prélevée au fur et à mesure de l'encaissement des revenus bruts.

#### **4) – HONORAIRES SUR REALISATION DE PARTS SOCIALES**

Pour toute cession et mutation de parts sociales, il est perçu par la Société de Gestion, les frais suivants :

- En cas de cession de parts sans intervention de la Société de Gestion, le cédant ou le cessionnaire règle à la Société de Gestion les frais de dossier d'un montant de 100 euros HT (*à majorer de la TVA au taux en vigueur*) et ce quel que soit le nombre de parts cédées.
- En cas de cession réalisée par confrontation des ordres d'achat et de vente en application de l'article L.214-93 du Code Monétaire et Financier, une commission de cession de 5 % HT (*à majorer de la TVA au taux en vigueur*) sur la valeur de marché est prise en charge par l'acquéreur.
- En cas de mutation de parts à titre gratuit (donation, succession, liquidation de communauté, rupture d'indivision ...), des frais de transfert d'un montant de 100 euros HT (*à majorer de la TVA au taux en vigueur*) par dossier.

Toutes sommes dues à la Société de Gestion lui restent définitivement acquises et ne sauraient faire l'objet d'un remboursement quelconque à quelque moment ou pour quelque cause que ce soit.

Conformément à l'article L 214-106 du Code Monétaire et Financier, toute autre rémunération devra faire l'objet d'une approbation en Assemblée Générale.

#### **ARTICLE 21 - CONVENTIONS**

Toute convention intervenant entre la Société et la Société de Gestion, ou tout Associé de cette dernière doit, sur les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes, être approuvée annuellement par l'Assemblée Générale des Associés.

Même en l'absence de fraude, les conséquences préjudiciables à la Société des conventions désapprouvées sont mises à la charge de la Société de Gestion responsable ou de tout Associé de cette dernière.

### **TITRE IV CONTROLE DE LA SOCIETE**

#### **ARTICLE 22 - CONSEIL DE SURVEILLANCE**

La Gestion de la Société est contrôlée par le Conseil de Surveillance élu par l'Assemblée Générale Ordinaire.

##### **1) – NOMINATION**

Ce conseil est composé de 8 membres au moins et de 12 membres au plus pris parmi les Associés nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire.

Les membres du Conseil de Surveillance sont nommés pour trois ans et ils sont toujours rééligibles.

La Société de Gestion observe une stricte neutralité dans la conduite des opérations tendant à la nomination des membres du Conseil de Surveillance.

Préalablement à la convocation de l'assemblée devant désigner de nouveaux membres du Conseil de Surveillance, la Société de Gestion procède à un appel de candidatures afin que soient représentés le plus largement possible les Associés non fondateurs.

La liste des candidats est présentée dans une résolution. Les candidats élus sont ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix, dans la limite du nombre de postes à pourvoir.

Conformément à l'article 422-201 du règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers, lors du vote relatif à la nomination des membres du Conseil de Surveillance, seul sont pris en compte les suffrages exprimés par les Associés présents et les votes par correspondance.

En cas de vacance, par décès, démission et généralement quand le nombre des membres du Conseil de Surveillance est inférieur au nombre minimum ci-dessus fixé, le Conseil doit pourvoir aux vacances ou s'adjoindre des membres supplémentaires dans la limite prévue au présent article.

La cooptation de nouveau(x) membre(s) peut-être admise, à condition qu'elle ait pour unique objet de pourvoir au remplacement de membre(s) démissionnaire(s) ou décédé(s), ce remplacement n'est effectué qu'à titre provisoire, soit jusqu'à la date de la prochaine Assemblée Générale. La société doit dès qu'elle en a connaissance, procéder à un appel à candidature pour pourvoir au(x) remplacement(s).

Jusqu'à cette ratification, les membres nommés provisoirement ont, comme les autres, voix délibératives au sein du Conseil de Surveillance.

Le membre nommé en remplacement d'un autre dont le mandat n'était pas encore expiré, ne demeure en fonction que pendant la durée restant à courir du mandat de son prédécesseur. En cas d'adjonction d'un nouveau membre, l'Assemblée Générale, qui confirme sa nomination, détermine aussi la durée de son mandat.

#### **2) – ORGANISATION – REUNIONS ET DELIBERATIONS**

Le Conseil de Surveillance nomme, parmi ses membres et pour une durée égale à leur mandat, un Président et un Secrétaire.

En cas d'absence du Président, le Conseil désigne, à chaque séance, celui de ses membres qui remplira les fonctions de Président.

Le Conseil de Surveillance se réunit aussi souvent que l'intérêt de la Société l'exige, sur la convocation soit du Président ou de deux autres de ses membres, soit de la Société de Gestion ; les réunions ont lieu au siège social ou en tout autre endroit du même département désigné dans la convocation.

Le mode de convocation est déterminé par le Conseil de Surveillance.

Les membres absents peuvent voter par correspondance, au moyen d'une lettre, d'une télécopie, ou d'un courriel, ou donner, même sous cette forme, des mandats à un autre membre pour les représenter aux délibérations du Conseil de Surveillance ; un même membre du Conseil ne peut pas représenter plus de deux collègues et chaque mandat ne peut servir pour plus de deux séances.

Pour que les décisions du Conseil soient valables, le nombre de membres présents, représentés ou votant par correspondance, ne pourra être inférieur à la moitié du nombre total des membres en fonction ; en outre, la présence effective de quatre membres est nécessaire.

Les décisions sont prises à la majorité des votes émis. En cas de partage des voix, celle du Président de Séance est prépondérante.

La justification du nombre des membres en exercice et de leur nomination, ainsi que la justification des pouvoirs des membres représentant leurs collègues et des votes par écrit résultent, vis-à-vis des tiers, de l'énonciation dans le Procès-Verbal de chaque séance, des noms des membres présents, représentés ou votant par écrit, et des noms des membres absents.

Les délibérations du Conseil de Surveillance sont constatées par des Procès-Verbaux qui sont portés sur un registre spécial, tenu au siège social et signés par le Président de la Séance et le Secrétaire. Les copies ou extraits à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le Président ou par deux membres du Conseil de Surveillance ou encore par la Société de Gestion.

### **3) – POUVOIRS DU CONSEIL DE SURVEILLANCE**

Le Conseil de Surveillance a pour mission d'assister la société de gestion et :

- a. D'opérer à toute époque de l'année les vérifications et les contrôles qu'il juge opportuns. A cette fin, il peut se faire communiquer tout document utile au siège de la Société.
- b. De présenter chaque année à l'Assemblée Générale Ordinaire un rapport sur la gestion de la Société.

Le Conseil de Surveillance émet un avis sur les projets de résolutions soumis par la Société de Gestion aux Associés.

En cas de défaillance de la Société de Gestion, le Conseil de Surveillance convoque sans délai une Assemblée Générale devant pourvoir à son remplacement.

### **4) – REMUNERATION**

L'Assemblée Générale des Associés peut éventuellement allouer une rémunération aux membres du Conseil de Surveillance.

Les membres du Conseil de Surveillance ne contractent, en raison de leur fonction, aucune obligation personnelle ou solidaire envers les engagements de la Société.

Ils ne répondent envers la Société et envers les tiers que des fautes dans l'exécution du mandat de contrôle.

### **ARTICLE 23 - COMMISSAIRES AUX COMPTES**

Conformément aux dispositions de l'article L 214-110 du Code Monétaire et Financier, le contrôle des comptes est exercé par un ou plusieurs Commissaires aux Comptes nommés par l'Assemblée Générale Ordinaire pour six exercices. Ses fonctions expirent après la réunion de l'Assemblée Générale Ordinaire qui statue sur les comptes du sixième exercice. Il est choisi parmi les personnes figurant sur la liste prévue à l'article L 822-1 du Code du Commerce.

### **ARTICLE 23 bis – EXPERT IMMOBILIER**

La valeur de réalisation ainsi que la valeur de reconstitution de la Société sont arrêtées par la Société de Gestion à la clôture de chaque exercice sur la base de l'évaluation en valeur vénale des immeubles réalisés par un expert indépendant ou plusieurs agissant solidairement.

Chaque immeuble fait au moins l'objet d'une expertise tous les cinq ans. Cette expertise est actualisée chaque année par l'expert.

La mission de l'expert concerne l'ensemble du patrimoine immobilier locatif de la Société.

L'expert est nommé par l'Assemblée Générale pour cinq ans. Il est présenté par la Société de Gestion, après acceptation de sa candidature par l'Autorité des Marchés Financiers.

### **ARTICLE 23 ter – DEPOSITAIRE**

La société de gestion désignera un dépositaire pour la société, en application des dispositions de l'article L 214-24-4 et suivants du Code Monétaire et Financier, ce dépositaire devant être agréé par l'Autorité des Marchés Financiers.

Sa mission est fixée à l'article L 214-24-8 du Code Monétaire et Financier.

Il peut déléguer à des tiers les fonctions de garde des actifs dans les conditions fixées par le règlement général de l'Autorité des Marchés Financiers.

Il est responsable à l'égard de la Société et des associés, conformément aux dispositions de l'article L 214-24-10 du Code Monétaire et Financier.

Ses honoraires sont pris en charge par la Société.

En application des dispositions de l'article L 214-24-12 du Code Monétaire et Financier, l'Autorité des Marchés Financiers peut obtenir du dépositaire, sur simple demande, toutes les informations obtenues dans l'exercice de ses fonctions et nécessaires à l'exercice des missions de cette autorité.

## **TITRE V ASSEMBLEES GENERALES**

### **ARTICLE 24 - ASSEMBLEES GENERALES**

L'Assemblée Générale, régulièrement constituée, représente l'universalité des Associés et ses décisions sont obligatoires pour tous, même pour les absents, les dissidents ou les incapables.

Les Associés sont réunis chaque année en Assemblée Générale par la Société de Gestion, dans les six premiers mois suivant la clôture de l'exercice, au jour, heure et lieu indiqués par l'avis de convocation pour l'approbation des comptes ; cette Assemblée a lieu au siège social ou dans tout lieu du même département, sauf décision contraire de la précédente Assemblée Générale Ordinaire.

A défaut, elle peut être également convoquée :

- a. Par le Conseil de Surveillance,
- b. Par le ou les Commissaires aux Comptes,
- c. Par un mandataire désigné en Justice à la demande soit de tout intéressé en cas d'urgence, soit d'un ou plusieurs Associés réunissant au moins le dixième du capital social,
- d. Par les liquidateurs.

Les Assemblées sont qualifiées d'extraordinaires lorsque leur décision se rapporte à une modification des statuts, et d'ordinaires lorsque leur décision se rapporte à des faits de gestion ou d'administration, ou encore à un fait quelconque d'application des Statuts.

### **1) – CONVOCATIONS ET ORDRE DU JOUR**

Les convocations aux Assemblées Générales sont faites par la Société de gestion par un avis de convocation inséré au Bulletin des Annonces Légales Obligatoires et par une lettre ordinaire qui est directement adressée aux Associés qui mentionne toutes les dispositions indiquées au R 214-138 I du Code Monétaire et Financier.

Ils comprennent également le texte des projets de résolutions présentées à l'Assemblée Générale accompagnés des documents auxquels ces projets se réfèrent.

Sous la condition d'adresser à la Société le montant des frais de recommandation, les Associés peuvent demander à être convoqués par lettre recommandée.

L'ordre du jour est fixé par la société de gestion ou par la personne qui a provoqué la réunion de l'Assemblée.

Les questions inscrites à l'ordre du jour sont libellées de telle sorte que leur contenu et leur portée apparaissent clairement sans qu'il y ait lieu de se reporter à d'autres documents que ceux joints à la lettre de convocation.

Un ou plusieurs Associés peuvent demander l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée de projets de résolutions dans les conditions fixées s'ils représentent une fraction du capital indiquée à l'article 214-138 II du Code Monétaire et Financier et en respectant les prescriptions stipulées audit article.

## **2) – DELAI DE CONVOCATION**

Le délai entre la date de l'insertion contenant l'avis de convocation ou la date de l'envoi de lettre si cet envoi est postérieur et la date de l'Assemblée, est au moins de quinze jours sur première convocation et de six jours sur convocation suivante.

## **3) – DROIT DE COMMUNICATION LIE AUX ASSEMBLEES**

Conformément aux dispositions du R 214-144 du Code Monétaire et Financier, avec l'ordre du jour, l'Associé reçoit un document regroupant :

- 1°) Le rapport de la Société de Gestion
- 2°) Le ou les rapports du Conseil de Surveillance
- 3°) Le ou les rapports des Commissaires aux Comptes,
- 4°) La ou les formules de vote par correspondance ou par procuration
- 5°) S'il s'agit de l'Assemblée Générale Ordinaire prévue à l'article L214-103 du Code Monétaire et Financier, le bilan, le compte de résultat, l'annexe, le cas échéant, les rapports du Conseil de Surveillance et des Commissaires aux Comptes.

Lorsque l'ordre du jour comporte la désignation des membres du Conseil de Surveillance, la convocation indique :

- a. Les noms, prénoms usuels et âges des candidats, leurs références professionnelles et leurs activités au cours des cinq dernières années,
- b. Les emplois ou fonctions occupés dans la Société par les candidats et le nombre de parts dont ils sont titulaires.

## **4) – TENUE DES ASSEMBLEES – REPRESENTATION – VOTE PAR CORRESPONDANCE**

Tous les Associés ont le droit d'assister aux Assemblée Générale en personne ou par mandataire, celui-ci devant être obligatoirement choisi parmi les Associés. Chaque membre de l'Assemblée a autant de voix qu'il possède de parts. A chaque Assemblée est tenue une feuille de présence qui contient les mentions suivantes :

- 1°) Les noms, prénom usuel et domicile de chaque Associé présent et le nombre de parts dont il est titulaire.
- 2°) Les noms, prénom usuel et domicile de chaque Associé représenté et le nombre de parts dont il est titulaire.

Tout Associé qui en fait la demande à la Société de Gestion peut voter par correspondance et selon les modalités prévues par l'article L 214-105 et les articles R 214-141 à R 214-143 du Code Monétaire et Financier.

Pour le calcul du quorum, il n'est tenu compte que des formulaires qui ont été reçus par la Société trois jours au moins avant la date de la réunion de l'Assemblée. Les formulaires ne donnant aucun sens de vote ou exprimant une abstention sont considérés comme des votes négatifs.

Les pouvoirs donnés à chaque mandataire doivent porter les nom, prénom usuel et domicile de chaque mandant et le nombre de parts dont il est titulaire.

La feuille de présence dûment émarginée par les Associés présents et le mandataire est certifiée exacte par le Bureau de l'Assemblée. Et y sont joints un état récapitulatif des votes par correspondance et les formulaires établis à cet effet, ainsi que les pouvoirs.

L'Assemblée Générale est présidée par la Société de Gestion. A défaut, l'Assemblée élit elle-même son Président. Sont scrutateurs de l'Assemblée les deux membres de ladite Assemblée disposant du plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction.

Le bureau de l'Assemblée formé du Président et des deux Scrutateurs en désigne le Secrétaire qui peut être choisi en dehors des Associés.

## **5) – DELIBERATION – QUORUM**

Pour délibérer valablement, l'Assemblée Générale Ordinaire doit se composer d'un nombre d'Associés représentant au moins un quart du capital social.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins, une nouvelle Assemblée qui délibère valablement sur le même ordre du jour, quel que soit le nombre de parts présentes ou représentées. Les délibérations de l'Assemblée Générale Ordinaire sont prises à la majorité des voix des Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

L'Assemblée Générale Extraordinaire, pour délibérer valablement, doit être composée d'Associés présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, formant au moins cinquante pour cent du capital social, et ses décisions sont prises à la majorité des membres présents ou représentés ou ayant voté par correspondance.

Si cette condition n'est pas remplie, il est convoqué une deuxième fois à six jours d'intervalle au moins une nouvelle Assemblée qui délibère valablement, sur le même ordre du jour quelque soit le nombre de parts présentes ou représentées ou ayant voté par correspondance.

## **6) – CONSULTATION ECRITE**

Hors les cas de réunion de l'Assemblée Générale prévus par la loi, la Société de Gestion peut, si elle juge à propos, consulter les Associés par correspondance et les appeler en dehors de toute réunion à formuler une décision collective par vote écrit.

Afin de provoquer ce vote, la société de gestion adresse à chaque associé le texte des résolutions qu'il propose et y ajoute, s'il y a lieu, tous renseignements et explications utiles.

Les Associés ont un délai de vingt jours, à compter du jour d'envoi de la consultation faite par la Société de Gestion pour faire parvenir par écrit leur vote à ladite Société de Gestion.

Les décisions collectives par consultations écrites doivent, pour être valables, réunir les conditions de quorum et de majorité définies ci-dessus pour les Assemblées Générales Ordinaires.

Si les conditions de quorum ne sont pas obtenues à la première consultation, la Société de Gestion procédera, après un intervalle de six jours, à une nouvelle consultation par correspondance dont les résultats seront valables quel que soit le nombre d'Associés ayant fait connaître leur décision.

La société de gestion ou toute personne par elle désignée rédigera le procès-verbal de la consultation auquel elle annexe les résultats de vote.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont signés par la société de gestion.

## **7) – PROCES-VERBAUX**

Les Procès-Verbaux sont établis sur un registre spécial tenu au siège social et coté et paraphé soit par un Juge du Tribunal d'Instance, soit par le Maire de la Commune ou un Adjoint au Maire, dans la forme ordinaire et sans frais.

Toutefois, les Procès-Verbaux peuvent être établis sur des feuilles mobiles numérotées sans discontinuité, paraphées dans les conditions prévues à l'alinéa précédent et revêtues du sceau de l'autorité qui les a paraphées. Dès qu'une feuille a été remplie, même partiellement, elle doit être jointe à celles précédemment utilisées. Toute addition, suppression, substitution ou intervention de feuille est interdite.

Le Procès-Verbal des délibérations de l'Assemblée indique la date et le lieu de la réunion, le mode de convocation, l'ordre du jour, la composition du bureau, le nombre de parts participant au vote et le quorum atteint, les documents et les rapports sous à l'Assemblée, un résumé des débats, le texte des résolutions mises aux voix et le résultat des votes. Il est signé par les membres du bureau.

Les copies ou extraits de Procès-Verbaux des Assemblées sont valablement certifiées par un membre de la Société de Gestion ou du Conseil de Surveillance. Ils peuvent également être certifiés par le Secrétaire de l'Assemblée.

## **8) Disposition commune relative à la télécommunication électronique**

Conformément aux dispositions de l'article R 214-137 du Code Monétaire et Financier, la Société pourra recourir à la télécommunication électronique au lieu et place d'un envoi postal pour satisfaire aux formalités prévues aux articles R 214-138, R. 214-143 et R. 214-144 dudit code, pour les associés dont elle aura recueilli au préalable l'accord écrit. Cette demande devra être réalisée par la Société au plus tard vingt jours avant la date de la prochaine assemblée. A défaut, la transmission par voie électronique sera effective pour l'assemblée générale suivante.

Les associés concernés devront transmettre leur adresse électronique, et sa mise à jour le cas échéant. Ils peuvent toutefois à tout moment à la Société par lettre recommandée avec avis de réception, le recours, à l'avenir, de la voie postale.

## **TITRE VI DISPOSITIONS COMPTABLES**

### **ARTICLE 25 - EXERCICE SOCIAL**

L'exercice social commence le 1<sup>er</sup> janvier et finit le 31 décembre.

Exceptionnellement, le premier exercice social débutera lors de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés et se terminera le 31 décembre 1990.

La Société de Gestion établit, chaque année au 31 décembre, un rapport sur l'activité de la Société, qui est soumis aux Associés lors de la réunion de l'Assemblée Générale Annuelle.

### **ARTICLE 26 - INVENTAIRE ET COMPTES SOCIAUX**

Les écritures de la Société sont tenues, arrêtées et présentées aux Associés conformément aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux Sociétés Civiles autorisées à faire appel au public.

Un inventaire arrêté au 31 décembre est établi chaque année par la Société de Gestion ainsi que le bilan, le compte de résultat et l'annexe réglementaire.

Le bilan décrit les composantes du patrimoine de la Société Civile de Placement Immobilier au coût historique sans tenir compte des éventuelles dépréciations relatives au patrimoine locatif. Un renvoi au pied du bilan présente la valeur nette comptable et la valeur actuelle des immobilisations locatives.

Les dirigeants de la Société de Gestion établissent en outre, à la clôture de chaque exercice, un état annexe au rapport de gestion qui retrace la valeur comptable, la valeur de réalisation et la valeur de reconstitution de la Société Civile qu'ils gèrent. La valeur de réalisation est égale à la somme de la valeur vénale des immeubles et de la valeur nette des autres actifs de la Société. La valeur de reconstitution de la Société est égale à la valeur de réalisation augmentée du montant des frais afférents à une reconstitution à l'identique de son patrimoine. Ces valeurs font l'objet de résolutions soumises à l'approbation de l'Assemblée Générale.

Le résultat est égal au montant des loyers et des produits annexes relatifs à l'activité immobilière majoré des reprises de provisions et notamment celles pour grosses réparations, des autres produits d'exploitation, des produits financiers ou exceptionnels, diminué des charges non refacturables aux locataires, des dotations aux provisions, et notamment celles pour grosses réparations, des autres charges d'exploitation, des charges financières ou exceptionnelles.

### **ARTICLE 27 - REPARTITION DES RESULTATS**

Le résultat distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice diminué des pertes antérieures et augmenté des reports bénéficiaires. Ce résultat diminué des sommes que l'Assemblée Générale a décidé de mettre en réserve ou de reporter à nouveau est distribué aux Associés.

L'assemblée peut, en outre, décider la mise en distribution des sommes à prélever sur les réserves dont elle a la disposition.

En ce cas, la décision indique expressément les postes de réserve sur lesquels les prélèvements sont effectués.

Les distributions s'effectueront au prorata des droits et de la date d'entrée en jouissance des parts dans un délai de 45 jours de la date de l'Assemblée, compte tenu des acomptes versés, la Société de Gestion pouvant décider la mise en paiement, en cours d'exercice, d'acomptes sur distribution, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues par la Loi.

Les pertes, s'il en existe, seront supportées par les Associés proportionnellement au nombre de parts possédées par chacun d'eux et compte tenu des dates d'entrée en jouissance.

Tous frais liés aux augmentations de capital, à la recherche des capitaux, à la recherche et à l'acquisition des immeubles pourront être amortis sur la prime d'émission.

## **TITRE VII DISSOLUTION - LIQUIDATION**

### **ARTICLE 28 -**

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Société de Gestion devra provoquer une réunion de l'Assemblée Générale Extraordinaire, pour décider si la Société doit être prorogée ou non.

Si l'Assemblée Générale décide de ne point proroger la Société, la liquidation sera faite par la Société de Gestion alors en fonction, à laquelle elle pourra s'adjoindre un ou plusieurs co-liquidateurs nommés par elle.

L'Assemblée appelée à prononcer la liquidation de la Société fixe les pouvoirs de la Société de Gestion et des liquidateurs durant la période de la liquidation, étant d'ores et déjà précisé que le liquidateur percevra, pour l'exécution de sa mission, des honoraires dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale.

Après apurement du passif et des charges sociales, le produit net de la liquidation sera employé à rembourser le montant des parts si ce remboursement n'a pas encore été opéré. Le surplus, s'il en reste, sera réparti entre tous les Associés, gérants ou non, au prorata du nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

## **TITRE VIII DISPOSITIONS FINALES**

### **ARTICLE 29 - CONTESTATIONS**

Toutes contestations qui peuvent s'élever entre les Associés au sujet des affaires sociales pendant le cours de la Société ou pendant sa liquidation sont jugées, conformément à la loi, et soumises à la juridiction des Tribunaux compétents.

### **ARTICLE 30 - ÉLECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile au siège social.

### **ARTICLE 31 - VERSEMENT DE LA PRIME D'ÉMISSION PAR LES ASSOCIÉS FONDATEURS**

Chaque Associé fondateur a versé, à titre de prime d'émission, une somme de 1.200 F (Mille deux cents francs) par part sociale, soit au total une somme de 316.800 Francs (trois cent seize mille huit cent francs).

### **ARTICLE 32 - FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par la Société.

### **ARTICLE 33 - POUVOIRS**

Toutes les formalités requises par la loi, à la suite des présentes, notamment en vue de l'immatriculation de la Société au Registre du Commerce et des Sociétés, seront faites à la diligence et sous la responsabilité de la ou des Sociétés de Gestion avec faculté de se substituer tout mandataire de leur choix.



Société Anonyme au capital de 400.000 euros  
Siège social : 13 avenue Lebrun – 92188 ANTONY CEDEX  
Tél : 01 55 52 53 16 – Fax : 01 55 52 52 51  
Agrément COB N° 95-30 du 24 Avril 1995